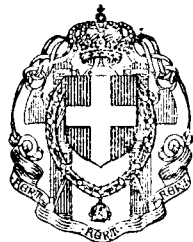
EDIZIONE STRAORDINARIA

Conto corrente con la posta

Anno 82° — Numero 31-*bis*

GAZZETTA UFFICIALE DEL REGNO D'ITALIA

PARTE PRIMA

SI PUBBLICA TUTTI I GIORNI MENO I FESTIVI

Roma - Mercoledì, 5 febbraio 1941 - Anno XIX

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE DELLE LEGGI — TELEFONI: 50-107 - 50-033 - 53-914

Relazione del Ministro Guardasigilli al Libro del Codice civile "Della proprietà"

CODICE CIVILE

LIBRO DELLA PROPRIETÀ

RELAZIONE

ALLA MAESTÀ DEL RE IMPERATORE

del Ministro Guardasigilli

(GRANDI)

Presentata nell'udienza del 30 gennaio 1941-XIX

per l'approvazione del Libro del Codice Civile

"DELLA PROPRIETÀ,,

SIRE,

Il libro del codice civile relativo alla proprietà, che mi onoro di sottoporre alla Vostra Augusta firma, segna un'altra tappa della nuova codificazione che il Governo fascista ha intrapresa e prosegue mentre le nostre Armate combattono e si coprono di gloria sui campi di battaglia d'Europa e di Africa.

Al libro sulla famiglia, pubblicato nel giorno della Fede dell'anno XVII, e a quello delle successioni, pubblicato nel diciassettesimo annuale della Marcia su Roma, si aggiunge oggi il libro della proprietà, insieme con gli altri libri destinati a completare il codice che regola gli istituti fondamentali della vita del popolo italiano; mentre nello scorso ottobre fu pubblicato il nuovo codice di procedura civile che entrerà in vigore il XXI aprile dell'anno prossimo.

I.

IL PROFILO POLITICO DELLA RIFORMA DEL CODICE.

1. — A misura che si è proceduto nella riforma del codice, si sono delineati sempre più nettamente i caratteri della nuova nostra legislazione generale, che sempre maggiormente e più profondamente si adegua ai principî e agli istituti fondamentali elaborati dalla Rivoluzione e dalla legislazione fascista nel primo ventennio di vita.

L'opera di riforma dei codici potè apparire, allorchè ne fu iniziata la preparazione, ispirata a criterii prevalentemente tecnici. La finalità di adeguare i codici alle nuove esigenze della Nazione non mancò, certo, quando la riforma fu disposta con la legge 30 dicembre 1923-II, n. 2814, e quando successivamente venne ampliato il campo della riforma stessa con la legge del 24 dicembre 1925, n. 2260. Ma in quel tempo la nuova organizzazione nazionale non aveva avuto ancora il suo pieno sviluppo, nè la precisa configurazione che ha conseguito successivamente. Poteva quindi sembrare allora come prevalente nella riforma lo scopo di migliorare tecnicamente il contenuto delle disposizioni dei vecchi codici, ritenendosi che la Rivoluzione fosse bensì destinata a trasformare l'ordinamento costituzionale dello Stato e la legislazione di diritto pubblico, ma solo indiretta influenza potesse esercitare sulle norme di diritto privato contenute nei codici.

Ma oggi, dopo che la legge 3 aprile 1926, n. 563, ha posto le basi della organizzazione sindacale e corporativa della Nazione, dopo che la Carta del lavoro ha fissato i principî etici, politici, economici e sociali che investono non soltanto il campo della produzione e del lavoro, ma più generalmente la vita stessa della società nazionale, oggi che l'ordinamento corporativo, avuto il suo assetto, svolge la sua attività e dalla regolamentazione collettiva del lavoro è passato a quella dei rapporti economici, oggi che il nuovo ordine dato dal Fascismo si riverbera profondamente su tutti i rami della nostra legislazione, la nuova codificazione deve rispondere a criteri profondamente diversi da quelli che hanno ispirato i vecchi codici.

2. — La trasformazione operata nel campo politico non poteva infatti non ripercuotersi su quello giuridico, poichè fra diritto e politica vi è un nesso indissolubile, a torto disconosciuto da certa dottrina la quale crede di poter stabilire una netta separazione fra la sfera del diritto e le altre sfere di rapporti sociali extragiuridici, riducendo così la scienza giuridica a una pura tecnica, di carattere formale, avulsa quasi da quello che è il contenuto sostanziale delle singole norme e sovratutto dalle finalità etiche e sociali che esse sono destinate a realizzare.

La realtà delle cose dimostra che il diritto non può essere isolato da alcuno degli altri fenomeni della vita collettiva, perchè si trova con questi in un nesso non solo genetico, ma funzionale. Il diritto non è astrazione nè fine a se stesso, ma è il mezzo necessario per il raggiungimento degli scopi verso i quali tende la comunità nazionale. Deve perciò essere permeato di tutte le idealità politiche che sorreggono la società nazionale in un determinato momento storico. Ogni struttura politica esige il suo diritto: la scienza del diritto è chiamata a realizzare con logica coerenza le soluzioni additate dalla politica legislativa, senza che a ciò possano fare ostacolo aprioristici dogmi giuridici che non sono immutabili e eterni, ma si trasformano e si adeguano secondo il mutare della realtà giuridica su cui sono formati.

Siffatta esigenza di ordine giuridico è ancora più forte nello Stato fascista. Propulsore di tutte le forze vitali della Nazione, non può seguire nella sua opera legislativa direttive diverse da quelle che costituiscono la sua ragion d'essere storica e politica.

II.

IL NUOVO CODICE E LA CARTA DEL LAVORO.

3. — La riforma dei codici nelle sue fasi più recenti andò quindi sviluppandosi in più larghi confini e allo scopo particolare, che in origine pareva prevalente, di aggiornamento e perfezionamento tecnico della nostra legislazione, si sovrappose quello di adeguare i nostri codici ai nuovi principî etici, politici, sociali, economici dei quali è suprema sintesi la Carta del lavoro.

Nei primi due libri del nuovo codice relativi al diritto di famiglia e a quello delle successioni, la penetrazione dei principî contenuti nella Carta del lavoro non poteva essere che indiretta. Diretto si è manifestato il nesso fra la Carta del lavoro e il Codice civile quando il legislatore è passato all'esame e alla riforma degli istituti giuridici che regolano i rapporti patrimoniali e, primo fra essi, al libro relativo alla proprietà. In questo libro e in quelli che seguono e completano l'intero Codice civile la penetrazione dei principî della Carta del lavoro è stata vasta e profonda, perchè il nuovo ordinamento dato alla economia della Nazione doveva necessariamente riflettersi sulla disciplina dei rapporti economici regolati dal codice. La Carta del lavoro domina quindi completamente la disciplina del nuovo codice e informa di sè le sue disposizioni.

La connessione tra il nuovo codice e la Carta del lavoro ha indotto a determinare con la legge 30 gennaio 1941-XIX, n. 14, il valore giuridico della Carta del lavoro, eliminando le molte dispute che in proposito si agitavano, e a darvi collocazione, in via provvisoria, in capo al libro del codice sulla proprietà che inizia la serie di quelli che regolano i rapporti economici, e poi, definitivamente, quando sarà effettuato il coordinamento fra i vari libri, all'inizio del codice, come premessa di questo.

III.

LA TRASFORMAZIONE DELLA NOSTRA LEGISLAZIONE GENERALE.

4. — Non è, certo, il caso di soffermarsi qui a esporre, in modo particolareggiato, le trasformazioni che i vari istituti disciplinati nei diversi libri del codice vengono a subire sotto l'azione vivificatrice dei principî della Carta del lavoro.

Basterà rilevare che tali principî non solo danno un orientamento diverso agli istituti tradizionali del diritto privato, ma concorsero a determinare il piano stesso della nuova codificazione, facendo superare anzitutto la distinzione tra diritto civile e diritto commerciale. L'inquadramento totalitario delle attività economiche nell'ordinamento corporativo dello Stato ha infatti soppressa quella particolare posizione di autonomia giuridica che aveva l'attività commerciale; gli istituti che si consideravano propri di questa diventano oggi istituti generali a tutta l'economia organizzata, abbia questa per oggetto attività di produzione industriale o attività di scambio o anche attività agricola.

5. — Gli stati professionali e l'impresa trovano così nel nuovo codice una propria disciplina generale, mentre il lavoro non è più regolato come oggetto di uno dei tanti contratti speciali. Esso invece è collocato nell'ordinamento dell'impresa economica quale fattore essenziale di collaborazione, secondo la definizione della Dichiarazione VII della Carta del lavoro; dalle disposizioni del nuovo codice emerge infatti la persona del lavoratore, soggetto di diritto.

6. — I principî della suprema autorità dello Stato, della subordinazione dell'interesse dei singoli agli interessi superiori della Nazione, della giustizia sociale, costituenti la base dell'ordinamento corporativo, si riflettono sugli istituti del codice, da quello della proprietà a quello dell'autonomia contrattuale, portando dovunque nelle norme particolari quel senso di solidarietà sociale, che non contrappone fra loro, ma unisce e coordina i vari interessi individuali per il raggiungimento dei fini superiori della Nazione.

Muta così lo spirito che anima la disciplina del codice e mutano le basi stesse dell'ordinamento giuridico. Non è più l'individuo principio e fine di questo ordinamento. Non è più la salvaguardia degli interessi meramente individuali compito precipuo della legislazione; nè lo Stato ha soltanto, come nelle legislazioni anteriori, una funzione di polizia. Nella nuova legislazione domina l'autorità dello Stato, organismo presente e operante, con propria volontà e con proprie finalità, che trascendono il limite breve della vita dei singoli, per rappresentare la coscienza immanente della Nazione. A queste finalità di superiore interesse deve essere subordinata l'attività dell'individuo.

7. — La rivoluzione francese, nel distruggere tutti i gruppi intermedi fra l'individuo e lo Stato, fece scomparire le ultime vestigia dell'ordinamento dei mestieri e delle arti, che pure fu nel passato una forza e una gloria del nostro Paese, dove le Corporazioni medioevali seppero dare potenza e floridezza ai nostri Comuni. L'ordinamento corporativo dello Stato fascista ha ripreso lo spirito sano degli antichi aggruppamenti di interessi omogenei, che stabilisce quel senso di solidarietà, il quale, mediante il coordinamento degli interessi di ognuno, converge gli sforzi di tutti al conseguimento del comune vantaggio. Il nostro ordinamento corporativo non rappresenta più l'organizzazione dell'economia cittadina contro quella rurale e non ha quindi l'antico carattere di particolarismo, ma abbraccia totalitariamente l'economia della Nazione. Inoltre, la forza che deriva dai raggruppamenti, che nei Comuni fu spesso rivolta contro lo Stato, usurpandone attributi di sovranità, oggi è forza a vantaggio dello Stato, perchè agli Stati deboli di quel tempo è sostituita la struttura di uno Stato forte, quale non fu mai. L'ordinamento corporativo odierno è dominato dal concetto dell' « unità morale politica ed economica » della Nazione « che si realizza integralmente nello Stato ». Tutte le organizzazioni sono nello Stato e sono elementi dello Stato. Questo ordinamento corporativo non è pensabile fuori dello Stato e tanto meno contro di esso.

8. — L'ordinamento della nostra economia attraverso le Corporazioni create dalla forza politica dello Stato e in esso solidamente inquadrate rispetta le iniziative private, ma l'individuo non è più un atomo disperso: la sua attività è coordinata e associata a quella degli altri e tutti sono subordinati all'interesse dello Stato. Ciò non implica nè oppressione nè diminuzione della personalità umana, ma è potenziamento e valorizzazione di questa. Soltanto le ideologie a cui si ispirò la rivoluzione francese pretesero di staccare l'individuo dall'organismo sociale nel quale vive e opera. Esse fecero dell'interesse privato e dell'interesse pubblico due campi diversi e opposti, spesso inconciliabili tra loro, e parlarono di diritti individuali naturali, anteriori allo Stato, dimenticando il carattere eminentemente sociale del diritto. Non vi è diritto che non sia attribuito al singolo con finalità sociale, e la tutela che la legge presta all'interesse del singolo non è tutela di un interesse egoistico, ma è tutela diretta o indiretta dell'interesse nazionale. Non vi è dunque contrasto, ma armonia fra l'interesse privato e l'interesse pubblico. Lo sviluppo della personalità

individuale è assolutamente necessario per lo sviluppo della Nazione e la forza e la potenza dello Stato si ripercuotono sulla floridezza e sul benessere dell'individuo.

IV.

DIRITTO PUBBLICO E DIRITTO PRIVATO.

9. — Il nuovo orientamento della nostra legislazione ha portato tra l'altro ad accentuare nella disciplina degli istituti il loro profilo pubblicistico. La distinzione tradizionale fra diritto pubblico e diritto privato è, per sua natura, di quelle il cui significato è soggetto a mutare secondo la evoluzione della struttura sociale e politica e la varia sensibilità della coscienza pubblica. La linea di confine è, quindi, mobile, storicamente condizionata e variabile. Materie che in un'epoca storica sono considerate d'interesse meramente privato possono in altra epoca assurgere a parte integrante della struttura politica. Spostamenti possono avvenire sia nel senso di accentuare la separazione fra diritto pubblico e privato, sia viceversa nel senso di provocarne un accostamento. La rivoluzione francese, abbattendo le impalcature dei vecchi regimi e sopprimendo senza discernimento gli anelli intermedi fra Stato e singoli, portò a esaltare con l'individualismo liberale la libertà privata dell'« individuo » e l'indipendenza del diritto privato dal pubblico. Nel senso opposto, di una connessione sempre più stretta fra diritto pubblico e privato, doveva necessariamente operare la nostra rivoluzione.

10. — I principî affermati nella Carta del lavoro portano all'inserzione sempre più notevole di elementi pubblicistici nella disciplina dei rapporti di diritto privato. Taluni di questi sono stati addirittura spostati dal piano del diritto privato a quello del diritto pubblico. Il principio della giustizia fra le classi sociali e gli interessi preminenti della produzione nazionale hanno determinato la disciplina dei rapporti collettivi di lavoro, la tutela giudiziale delle categorie interessate, le funzioni di assistenza e di previdenza e costruito il diritto corporativo come nuova branca del diritto pubblico, destinata ad abbracciare con norme in prevalenza inderogabili una larga zona del diritto privato. L'esigenza di subordinare all'interesse pubblico gli interessi particolari dei singoli e di attuare un'armonica coordinazione fra loro, ha posto in rilievo gli aspetti pubblicistici degli istituti del diritto civile e orientato la proprietà e l'autonomia privata verso la solidarietà corporativa, sottoponendo così rapporti eminentemente privatistici a una disciplina ispirata all'interesse pubblico, che sempre predomina nel nuovo codice.

V.

ORDINE PUBBLICO E ORDINE CORPORATIVO.

11. — Tra le nozioni giuridiche di carattere generale, che hanno subìto una radicale trasformazione, vi è quella di ordine pubblico che, come è noto, è di importanza fondamentale, poichè rappresenta il complesso delle norme d'interesse sociale che esigono incondizionata osservanza, non derogabili dalla volontà privata. La nozione di ordine pubblico è di contenuto elastico e variabile secondo i diversi ordinamenti e deve quindi adeguarsi all'evolversi della coscienza sociale e ai mutamenti del regime politico ed economico.

Si comprende facilmente come la concezione fascista dell'ordine pubblico differisca essenzialmente da quella che se ne ebbe nel passato. La nozione liberale dell'ordine pubblico è puramente statica e negativa. Ordine pubblico è in sostanza lo stato di tranquillità di sicurezza pubblica contrapposto allo stato di disordine e di turbolenza. Esso finisce con l'identificarsi nell'ossequio meramente formale alla legge, inteso in modo del tutto estrinseco.

12. — Correlativamente al mutamento della nozione stessa dello Stato è mutata la nuova concezione di ordine pubblico. Questo assume carattere positivo e dinamico.

L'ordine pubblico, nella nuova concezione, mantiene in perenne efficacia la nuova struttura politica della società nazionale e assicura durevolmente allo Stato la possibilità di adempiere tutte le sue complessè funzioni, contro le quali non può ammettersi che vi siano interessi o comportamenti contrastanti dei singoli. Non basta che, nell'ambito di tutte le attività riconosciute dall'ordinamento giuridico, ciascuno non turbi la sfera di azione degli altri, ma occorre che svolga le sue energie produttive secondo l'indirizzo unitario richiesto nell'interesse della Nazione.

Nel campo delle attività economiche, in particolare, il contenuto positivo del concetto di ordine pubblico è dato dall'ordinamento corporativo. La posizione che tutti coloro i quali partecipano alla produzione nazionale assumono nella organizzazione corporativa dello Stato importa particolari doveri e impone a ciascuno obblighi in ordine alla produzione, la quale non va considerata come interesse esclusivamente individuale, ma come fonte di utilità generale. La disciplina corporativa si riflette in tutti i campi della vita sociale ed esige stretti vincoli di collaborazione e di solidarietà fra tutti coloro che sono partecipi della vita comune per il raggiungimento dell'interesse generale.

L'ordine corporativo è così parte viva e integrante dell'ordine pubblico; è, per così dire, la parte operante di questo, che mantiene la solidarietà fra i singoli nel processo totalitario della produzione e ne integra il collegamento nel corpo sociale, per assicurare il soddisfacimento dei bisogni etici e sociali della vita pubblica.

VI.

DENOMINAZIONE DEL CODICE.

13. — Il nuovo codice conserva l'antica sua denominazione di codice civile. Questa denominazione non ha affatto per noi quell'erroneo significato che ad essa venne attribuito, in relazione al codice nato dalla rivoluzione francese, della quale atto fondamentale era stata la dichiarazione dei diritti del cittadino. Codice civile non significa *codice del cittadino*, inteso questo come le ideologie e la dottrina della rivoluzione francese lo raffigurarono, vale a dire come titolare di diritti innati, intangibili e inalienabili, quasi di sovranità privata contrapposta alla sovranità dello Stato, considerato come semplice somma dei cittadini.

Una simile concezione dell'individuo, di per sè atomo staccato dal complesso nazionale, è derivazione della dottrina del giusnaturalismo, frutto di un movimento di pensiero le cui origini non si trovano nella storia del pensiero italiano. Il conseguente livellamento, antistorico e antisociale, di tutti i valori umani, che scompaiono sotto l'incolore comune denominatore del cittadino, contrasta troppo con lo spirito della nostra razza, formato dalle grandi tradizioni del forte e potente Stato romano e dalla disciplina gerarchica della Chiesa cattolica romana, la quale dallo Stato e dall'Impero romano ereditò l'organizzazione. Il senso del dovere e il sacrificio di ogni egoismo furono le basi di tale organizzazione.

La nostra dottrina contrappone alla figura del *citoyen* della rivoluzione francese quella concreta e emergente del *produttore*, della persona che partecipa attivamente con la propria azione individuale all'azione comune di sempre maggiore aumento della potenza e del benessere della Nazione, che è la potenza e il benessere di tutti. Ciò che determina la posizione giuridica della persona è la posizione che essa assume nella vita pubblica ed economica della Nazione, il suo posto nelle organizzazioni politiche ed economiche e il vincolo organico che congiunge fra loro i componenti della comunità nazionale giuridicamente organizzata per fini superiori agli interessi dei singoli.

Allorchè noi diciamo codice civile, il nostro pensiero si riporta alla nozione romana del *civis*, membro attivo della comunità politica di Roma, con la sua posizione ben definita rispetto alla famiglia e alla *civitas*. Questa nozione del *civis* non ha nulla di comune con quella del *citoyen* della rivoluzione francese.

La denominazione del nostro codice non vuole quindi significare che esso è il codice che disciplina i diritti innati del cittadino, quasi in contrapposto ai diritti dello Stato, e tanto meno vuol significare codice della borghesia, cioè dei cittadini delle classi medie (concetto anche questo derivante dalla rivoluzione francese) come talvolta si disse del codice francese.

Per noi codice civile significa soltanto codice che comprende il diritto civile, nel significato che esso ebbe originariamente in Roma, secondo la definizione data da Gaio nelle sue Istituzioni (I,1): *ius proprium civitatis.* E' il diritto proprio della *civitas* romana, come le mura e gli dei, nati con essa o ad essa pervenuti dai popoli che le hanno dato origine, diritto non confondibile con quello di ogni altra *civitas* Questo concetto originario dovè necessariamente scolorirsi più tardi, quando quello che era il diritto esclusivo dei *cives* romani membri della *civitas*, divenne diritto generale di tutti i sudditi dell'Impero di Roma, qualunque fosse la stirpe da cui derivavano.

La denominazione « codice civile » significa quindi, per noi, *codice del popolo italiano*, proprio di esso, e sta a denotare innanzi tutto il carattere prettamente nazionale del diritto del popolo italiano. E' il diritto della nostra razza: quel diritto che, sorto in Roma, quando questa era ancora la *civitas*, resse poi tutti i sudditi dell'Impero romano e, attraverso i secoli dell'evo medio, rielaborato sapientemente dalle nostre fiorenti università, fari luminosi di scienza, e adattato dall'esperienza dai nostri giuristi pratici, potè adeguarsi alle esigenze dei tempi nuovi, e giungere fino a noi sempre vivo e attivo, capace di regolare i rapporti della vita sociale nelle più diverse condizioni di tempo e di civiltà.

14. — La denominazione data al codice riafferma quindi la nostra millenaria ininterrotta tradizione, romana e italiana, e riporta alle sue origini romane il diritto del nostro popolo.

La riaffermazione della romanità del nostro diritto non significa immutabilità o cristallizzazione di esso. Il diritto romano ha dimostrato nel corso dei secoli e nella sua applicazione ai più diversi Paesi tale una forza di adattamento, che nessun progresso della vita civile è stato mai ostacolato da esso.

Le fonti del diritto romano sono state oggetto di elaborazione più volte secolare; le varie generazioni hanno potuto interpretarle secondo le proprie esigenze ideali, secondo le proprie concezioni e il proprio genio creatore. La tradizione giuridica era, e deve essere, interpretata alla luce di una idea. Nella stessa universalità del diritto romano la dottrina della rivoluzione francese credette di vedere la base di quel preteso diritto naturale, su cui fece leva per distruggere tutti i gruppi e le organizzazioni particolari.

Ma nè il diritto romano del codice napoleonico nè il diritto romano della scuola pandettistica tedesca del secolo passato possono essere il diritto del popolo italiano del secolo ventesimo. Il nostro diritto, quale noi lo sentiamo e lo intendiamo, è il diritto dello Stato romano, gerarchico e autoritario, diritto del buon senso umano e perciò universale, illuminato e ravvivato dai principî fondamentali della nostra Rivoluzione, dei quali è sintesi la Carta del lavoro, che viene perciò collocata in capo al codice.

VII.

UNITÀ ORGANICA DELLE MATERIE REGOLATE DAL CODICE.

15. — La denominazione « codice civile », oltre che il carattere nazionale del nostro diritto, indica inoltre quale è il contenuto del codice. Anche questo contenuto rimane nella sua tradizionale integrità. La ripartizione del diritto civile — secondo la tradizione romanistica — in diritto *della famiglia, delle successioni, della proprietà e delle obbligazioni*, resta ferma, poichè queste quattro parti sono organicamente collegate fra di loro, in quanto costituiscono una unità, che sarebbe dannoso infrangere. Se il codice deve essere il codice del popolo italiano, è necessario che esso regoli tutti i rapporti della vita comune dei suoi componenti. Famiglia, successione, proprietà, obbligazioni costituiscono istituti fondamentali della vita comune.

Lo stretto collegamento tra la famiglia e la successione è evidente perchè la successione ha per base stessa la famiglia e di questa rappresenta la continuità, che la morte non rompe.

16. — Meno evidente può apparire a taluno la connessione profonda fra la famiglia e la successione, da un lato, e la proprietà e le obbligazioni dall'altro. Qui può sembrare che si tratti di rapporti posti su piani diversi: rapporti di natura personale, e rapporti economici. Indubbiamente non vi è identità assoluta tra famiglia ed economia. Ma l'ordinamento della famiglia non è costituito soltanto da rapporti puramente personali. Vi è anche una base economica su cui la famiglia si fonda. Vi sono rapporti economici fra i componenti stessi della famiglia. Vi è il dovere di mantenimento reciproco. Beni, attività di lavoro sono necessari alla vita della famiglia, non meno che i legami di affetto. La famiglia è un organismo etico-economico. Economia e famiglia possono essere considerate distinte, ma costituiscono necessariamente due aspetti di un mondo medesimo: gli strumenti propri dell'economia, proprietà e contratti, che la legge disciplina, sono gli strumenti dell'economia familiare.

Deve quindi rimanere integra l'unità della legge che regola i rapporti personali ed economici della vita quotidiana, che sono rapporti comuni a tutti i componenti della società nazionale.

D'altra parte, la ragione stessa sociale e politica della proprietà è fondata essenzialmente sull'ordinamento familiare. La proprietà è complemento della personalità umana, e come tale si collega al diritto delle persone; ha la sua molla precisamente negli affetti familiari che spingono al risparmio necessario alla vita della Nazione, e si collega perciò alla famiglia; essendo ereditariamente trasmissibile, rappresenta la perennità di questa cellula indispensabile alla organizzazione dello Stato che bene fu detto essere sintesi non di individui,

ma di famiglie. Infine è la base dell'ordinamento economico e quindi fa parte anche di quello che spesso si qualifica oggi come diritto dell'economia.

17. — A queste quattro parti fondamentali, che tradizionalmente costituiscono il diritto civile e che non possono essere scisse senza rompere l'unità della legge regolatrice dei rapporti della vita del popolo, il nuovo codice ne aggiunge una quinta che rispecchia più notevolmente le caratteristiche proprie della civiltà del nostro secolo, che è la civiltà del lavoro. Come si è già accennato, il lavoro nella nuova codificazione non è più considerato quasi merce, oggetto di uno dei tanti contratti speciali. Esso diventa il fulcro di tutto il nostro diritto con la sua caratteristica di dovere civile. L'elemento dell'attività lavorativa entra perfino nella configurazione del diritto di proprietà, dell'esercizio del quale il titolare è responsabile verso lo Stato. Ma il lavoro, in tutte le sue forme, organizzative ed esecutive, intellettuali, tecniche e manuali, trova la propria disciplina di ampio respiro in un nuovo libro del codice civile, nel libro dell'impresa e del lavoro, che costituirà il libro dell'attività operosa del nostro popolo, dominando nell'ordine corporativo tutto il campo dei rapporti patrimoniali.

Più vasta che nel passato è quindi la materia regolata dal nuovo codice, che, superata la separazione fra diritto civile e diritto commerciale, riunisce in una disciplina unitaria tutti i rapporti economici della vita del popolo, con risalto speciale ai rapporti a cui dà vita il lavoro, con la sua disciplina corporativa. Anche sotto questo profilo bene si addice al nuovo codice la sua denominazione di codice civile.

VIII.

DISTINZIONE DEI BENI NELL'ORDINE CORPORATIVO.

18. — Ogni ordinamento pone una partizione fondamentale relativamente ai beni avendo riguardo alla differente funzione economico-sociale a cui sono destinati due gruppi di cose, che sotto formole diverse si ritrova in tutti i diritti positivi: la partizione, cioè, fra una categoria di beni che hanno preminente importanza sociale e un'altra categoria di beni che hanno, più che altro, interesse individuale.

Nella disciplina del codice del 1865 la categoria dei beni d'importanza sociale s'identificava sostanzialmente con quella dei beni immobili. Ma col progredire dell'economia nazionale e con l'intensificarsi dei vincoli di solidarietà sociale questa tradizionale partizione è diventata insufficiente a distinguere nettamente le due categorie di beni in relazione alla loro importanza sociale. Essa è tuttora utile sotto parecchi aspetti e perciò è stata conservata nel codice, ma non può essere indice dell'importanza sociale dei beni, che deve essere valutata dal punto di vista del nuovo ordine corporativo, secondo la destinazione economico-sociale dei beni, con riguardo alla loro posizione rispetto al ciclo produttivo nell'economia corporativa.

19. — La categoria dei beni d'importanza sociale non si esaurisce in senso assoluto in quella dei beni che interessano direttamente la produzione nazionale. Si pensi, per esempio, alla varietà dei beni demaniali e alle cose d'interesse storico e artistico che hanno anche essi importanza sociale rilevantissima, la quale non è necessariamente di carattere puramente economico. Ma l'importanza sociale che talune categorie di beni hanno nell'ordine corporativo assume un rilievo caratteristico e inconfondibile proprio per il fatto che l'interesse della economia produttiva della Nazione è ad essi strettamente legato e rende quindi necessaria l'osservanza della disciplina corporativa. Il codice non poteva dare una enumerazione di tali beni, poichè non è possibile un'aprioristica determinazione degli interessi che possono sorgere per l'economia della Nazione, secondo il verificarsi delle varie esigenze. L'art. 2 del codice si limita pertanto ad affermare l'esistenza di categorie dei beni rispetto ai quali la disciplina corporativa deve operare nella sua pienezza.

IX.

LA CONCEZIONE DELLA PROPRIETÀ PRIVATA.

20. — La proprietà, che dà la denominazione a questo libro del codice, ne costituisce anche la parte centrale e assorbente. E precisamente in questa parte è più palese l'influenza dei nuovi principî che ispirano la nostra legislazione, per modo che l'istituto attraverso la nuova disciplina viene ad assumere base e contenuto alquanto diversi da quelli che aveva nel passato.

Sono infatti le Dichiarazioni della Carta del lavoro che dànno nuova base all'istituto fondamentale della proprietà, le cui origini si confondono quasi con le origini della umanità, e che stende le sue radici, come già si osservò, nell'ordinamento stesso della famiglia, che il Fascismo vuole forte e florente, perchè la sua forza e la sua floridezza sono forza e floridezza dello Stato.

Vi sono indubbiamente degenerazioni del concetto di proprietà, le quali devono essere condannate e impedite, ma la condanna degli eccessi e delle degenerazioni non è condanna dell'istituto. Di questo la dottrina individualistica fece quasi il simbolo della sovranità privata come contrapposta a quella dello Stato. La proprietà era annoverata fra i pretesi diritti naturali dell'individuo e nella famosa Dichiarazione dei diritti dell'uomo e del cittadino, inclusa nelle costituzioni dell'epoca della rivoluzione francese, fu solennemente indicata come fondamentale e imprescrittibile diritto, accanto all'eguaglianza e alla libertà. La proprietà fu, anzi, detta base stessa di tutte le altre libertà individuali: libertà di contratto, libertà di testamento, ecc.

Da queste premesse doveva necessariamente derivare la nozione, almeno teorica, della più illimitata libertà del proprietario di disporre delle proprie cose, libertà che non poteva essere vincolata o ristretta, senza sopraffazione dell'individuo. Il diritto di proprietà fu costruito come il più esteso, il più assoluto, il più pieno dei diritti, comprendente facoltà non suscettibili di limitazioni, se non di quel tanto che fosse necessario per consentire agli altri l'esercizio di eguali diritti. Erano in sostanza soltanto i rapporti di vicinanza che potevano giustificare qualche limitazione, di carattere puramente esterno, che non importava perciò restrizione al contenuto interno illimitato del diritto.

Naturalmente questa concezione teorica non poteva avere nella pratica attuazione piena e le limitazioni in realtà non sono mai mancate; col tempo sono andate anzi crescendo, perchè imposte dalle necessità di ordine sociale. La nozione del limite è del resto coeva a quella del diritto e quindi limiti vi erano anche nei precedenti ordinamenti, che pure erano ispirati alla concezione teorica che faceva del diritto di proprietà il diritto più assoluto.

21. — Il nostro ordinamento, ispirato ad altre idealità, riconosce e tutela la proprietà privata non quale diritto innato dell'individuo. Come tutti gli altri diritti, anche quello di proprietà ha una finalità di carattere sociale per cui l'ordina-

mento giuridico li conferisce all'individuo. E' l'interesse della società nazionale che insieme con quello del singolo il diritto tutela.

Proprietà e autonomia privata sono concetti strettamente legati e su di essi si basa la disciplina del diritto patrimoniale, che forma una unità inscindibile. Dell'una e dell'altra l'individualismo fece l'espressione del potere di volontà dell'individuo, potere pieno e illimitato. Oggi l'unità del diritto patrimoniale muove dal concetto che vede in ogni individuo il produttore il quale vive in una società fortemente organizzata e diretta dallo Stato. Egli deve quindi vivere non già per sè solo, ma in perfetta armonia con gli altri membri della società nazionale, verso la quale ha doveri che sono immanenti nei suoi diritti.

22. — La base di tutto il nuovo nostro diritto patrimoniale, la configurazione del diritto di proprietà e la determinazione del contenuto concreto di questo derivano dai principî affermati nella Carta del lavoro.

La Dichiarazione VII pone il principio che « lo Stato corporativo considera l'iniziativa privata come lo strumento più efficace e più utile nell'interesse della Nazione ».

Dalla dichiarazione II risulta che il « lavoro sotto tutte le sue forme è un dovere sociale » e che « il complesso della produzione è unitario dal punto di vista nazionale: i suoi obbiettivi sono unitari e si riassumono nel benessere dei singoli e nello sviluppo della potenza nazionale ».

Nella dichiarazione VII è detto che « l'organizzazione privata della produzione essendo funzione di interesse nazionale, l'organizzazione dell'impresa è responsabile dell'indirizzo della produzione di fronte allo Stato ».

La stessa Dichiarazione parla della « collaborazione delle forze produttive ».

La funzione sociale dell'attività del singolo, il dovere del lavoro, l'unità della produzione, la solidarietà degli interessi fra i partecipanti alla produzione stessa, la responsabilità dell'imprenditore verso lo Stato sono i principî ai quali l'istituto della proprietà privata è legato e i criteri direttivi della disciplina dell'istituto nel nuovo codice.

23. — La proprietà è riconosciuta e protetta perchè è considerata come lo strumento più efficace e più utile per la produzione. Il diritto di proprietà acquista così la sua base sociale. L'interesse individuale e quello pubblico si intrecciano e si integrano. I beni devono essere diretti alla produzione e il proprietario non può impiegarli a fini puramente egoistici, ma deve usarli in modo che producano la propria utilità e concorrano al raggiungimento di quei fini unitari. Il dovere del proprietario si completa con la responsabilità che egli assume verso lo Stato, alla quale fa riscontro la tutela efficace che lo Stato assicura, perchè è tutela dell'individuo che si risolve in tutela dell'interesse generale.

Ed ecco che così la proprietà privata si manifesta, quale è, istituto di carattere eminentemente sociale, che ha anche il suo contenuto profondamente etico e altruistico, a torto troppe volte negato.

Per questo « *l'ordine corporativo rispetta il principio della proprietà privata. Questa completa la personalità umana. E' un diritto e, se è un diritto, è anche un dovere, tanto che noi pensiamo che la proprietà privata deve essere intesa in funzione sociale. Non dunque la proprietà passiva, ma la proprietà attiva che non si limita a godere i frutti della ricchezza, ma li sviluppa, li aumenta, li moltiplica. La proprietà privata e l'iniziativa privata sono rispettate, ma l'una e l'altra devono essere dentro lo Stato, che solo può proteggerle, controllarle, vivificarle* ».

X.

IL DOVERE E LA RESPONSABILITÀ NEL CONCETTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ.

24. — Da questi capisaldi discende tutta la disciplina dell'istituto della proprietà privata, che non è più ispirata alla esclusiva tutela di interessi individuali. L'interesse pubblico vi domina e porta a una serie di limiti e di oneri nell'interesse della produzione e della economia nazionale, mentre altri limiti sono imposti dall'equo regolamento dei rapporti giuridici.

Le limitazioni al diritto di proprietà non costituiscono una novità. Abbiamo già notato che sotto la spinta di necessità di ordine sociale negli ultimi decenni esse sono andate sempre crescendo, nonostante la nozione rigidamente individualistica che era a base del vecchio diritto. Ma la nostra nuova legislazione non rappresenta una semplice continuazione di questo indirizzo. Caratteristica della nuova legislazione non è l'aumento delle restrizioni del diritto di proprietà, ma il mutamento del carattere di tali restrizioni. Queste non consistono soltanto in limitazioni e divieti, cioè limiti esteriori al diritto di proprietà, ma assumono spesso il carattere di obbligazioni positive, non soltanto di tollerare o di non fare, ma altresì di fare. L'interesse pubblico così non funziona soltanto da limite, ma dà anche il contenuto stesso del diritto individuale. Il diritto di proprietà ha in se stesso il dovere e il dovere importa responsabilità.

Questa trasformazione del diritto di proprietà, diventata fonte di doveri veri e propri, corrisponde del resto alla concezione etica della dottrina fascista. Mentre in passato la nozione del diritto era accompagnata da quella del limite, non esistendo diritti che non abbiano limiti, la dottrina fascista va oltre e unisce alla nozione del diritto quella del dovere, che anzi fa precedere alla nozione del diritto. Ciò importa che l'esercizio del diritto sia fatto in conformità della finalità sociale per cui il diritto è riconosciuto dall'ordinamento giuridico.

Nel diritto di proprietà il dovere riflette l'utilizzazione delle cose, per conseguirne la massima produttività in guisa che la maggiore utilità che l'individuo trae da esse coincida con la maggiore utilità sociale. Questo dovere implica necessariamente la responsabilità del proprietario verso lo Stato.

25. — Se il diritto di proprietà che il nostro ordinamento riconosce e tutela è la proprietà attiva che sviluppa, aumenta e moltiplica i frutti della ricchezza, ne consegue che un elemento del diritto della proprietà è costituito dal lavoro. Il titolare del diritto non può rimanere inerte così come fu dichiarato da uno dei commissari nel corso dei lavori preparatori del codice francese « il proprietario di una cosa può usarne come vuole: la conservi o la distrugga, ne è padrone assoluto ». Nell'ordinamento dell'Italia Fascista non è così. Il lavoro è un dovere sociale e il proprietario deve provvedere all'utilizzazione dei propri beni, per conseguirne la massima produttività. La Dichiarazione VII della Carta del lavoro afferma perciò che, essendo « l'organizzazione privata della produzione una funzione di interesse nazionale », l'organizzatore è responsabile dell'indirizzo della produzione di fronte allo Stato. E' una responsabilità che deriva dal fatto che gli individui, pure perseguendo l'interesse privato di propria spettanza, provvedono insieme a un interesse generale.

L'iniziativa privata è rispettata se compie la sua funzione, nel campo della produzione, di strumento utile nell'interesse generale. La tutela di questo interesse, quando l'iniziativa privata manchi, è data da sanzioni tra le quali

la più grave è quella dell'espropriazione, che viene espressamente preveduta per il caso che il proprietario lasci improduttivi i propri beni (art. 29). Ma vi sono anche altre disposizioni del codice, che possono essere ricondotte al concetto di sanzione per la insufficiente iniziativa del proprietario. I consorzi obbligatori per il compimento di determinate opere che da solo il proprietario non voglia o non possa compiere (articoli 53, 54, 105, 111) rientrano in questa categoria. Nè sono trascurabili le sanzioni di ordine sindacale, mentre nelle leggi speciali sono concretamente determinati il modo e il contenuto dell'intervento dello Stato in determinati casi per ricondurre l'esercizio del diritto di proprietà nell'ambito dell'interesse generale, quando per fini egoistici particolari se ne sia allontanato.

La rilevanza sociale del diritto di proprietà porta con sè da un lato la tutela dell'ordinamento giuridico e dall'altro una responsabilità più alta verso lo Stato.

XI.

Interesse privato e interesse pubblico nella disciplina della proprietà.

26. — Il legame indissolubile che intercede fra interesse individuale e interesse sociale e la costante subordinazione dell'uno all'altro sono tratti caratteristici della nuova disciplina del diritto di proprietà.

Le esigenze dell'interesse pubblico hanno portato, da un lato, ad allargare la categoria dei beni demaniali e dei beni indisponibili: miniere, foreste, demanio idrico, ecc.; dall'altro, a ridurre in più ristretto ambito i poteri di disposizione riconosciuti al proprietario, a gravarli di oneri e di obblighi e a provocarne perfino, in determinati casi, il trasferimento coattivo. In questo senso hanno operato le leggi che disciplinano le bonifiche, le trasformazioni fondiarie, i limiti al frazionamento dei fondi rustici e quelle concernenti le foreste e i bacini montani, gli usi civici, il sottosuolo e lo spazio aereo, i contributi di miglioria.

I mezzi idonei alla tutela dell'interesse pubblico in concorso con l'interesse privato possono essere, secondo le varie categorie di beni e le diverse situazioni di fatto, di carattere negativo, come i limiti legali e le servitù di diritto pubblico; di carattere positivo, come gli oneri in senso stretto e gli obblighi che il privato proprietario deve adempiere.

I mezzi di carattere negativo rispondono all'esigenza di circoscrivere o ridurre l'esercizio della proprietà privata quando ciò sia richiesto dall'interesse pubblico; quelli di carattere positivo rispondono all'esigenza di stimolare l'esercizio del diritto con la prospettiva di vantaggi o di sanzioni, mettendo a profitto l'interesse e l'attività del privato proprietario quale strumento attivo dell'interesse pubblico.

27. — Il contenuto delle restrizioni, che si concretano in limiti e obblighi, varia naturalmente secondo le diverse categorie di beni, in relazione all'importanza che essi hanno ai fini della produzione, in coordinamento con le esigenze della economia della Nazione. Ciò non vuol dire che vi siano tanti tipi di proprietà quanti sono i gruppi di beni. Il concetto di proprietà è unico ed in esso è insito il concetto di limitazioni e di obblighi, ma le une e gli altri variano praticamente secondo la natura dei beni. A questo concetto allude precisamente l'art. 2.

Non solamente sotto il profilo di un interesse pubblico da proteggere, ma anche di conflitto fra interessi privati da regolare, la nuova disciplina del codice considera come base e limite della tutela del diritto di proprietà un interesse socialmente apprezzabile. Non è quindi ammissibile, da parte del proprietario del suolo, la pretesa di escludere attività di terzi che si svolgano a un'altezza o profondità tale da non limitare l'effettivo godimento del fondo. Nello stesso modo non sono ammissibili atti che, sotto la specie dell'esercizio della proprietà, non possono in realtà avere altro scopo che il danno o la molestia altrui (atti d'emulazione). D'altro lato, non può il proprietario impedire ad altri l'esercizio normale dei propri diritti, quando di questi l'uso sia ispirato alla funzione sociale a cui la cosa è destinata.

Sotto tale profilo il proprietario deve tollerare quelle immissioni la cui necessità e inevitabilità sia da riconoscere siccome avente carattere generale in relazione all'ambiente e alle condizioni di tempo e di luogo.

28. — Infine l'esercizio della proprietà privata, oltre che essere informato negativamente a spirito di socialità — dove al vantaggio proprio sia collegata l'eventualità di un danno altrui — deve anche positivamente ispirarsi a solidarietà e a collaborazione dovunque le situazioni di fatto rendano possibile una sana e feconda unione di forze. Quando fra più proprietari fondiari sussista un interesse comune, sia all'esecuzione, alla manutenzione o all'esercizio di opere di bonifica o di miglioramento fondiario, sia alla derivazione e all'uso dell'acqua o al prosciugamento o all'uso delle acque defluenti dal medesimo bacino o da bacini contigui, la collaborazione si rende necessaria e, se non sia realizzata spontaneamente nella forma di consorzi volontari, può essere imposta dall'autorità mediante costituzione di consorzi coattivi. Altra situazione tipica adatta allo sviluppo di una collaborazione sotto forma di servizi reciproci tra fondi si ha nei rapporti di vicinanza; e le servitù coattive ammesse nell'interesse privato non configurano soltanto un regime negativo di difesa della proprietà, ma anche un regime positivo di servizi necessari o utili per la gestione economica della proprietà altrui.

29. — All'idea di una vasta solidarietà sociale si riconduce anche il principio per cui ai vantaggi collegati all'esercizio del diritto sono correlativi specifici oneri e obblighi. Così, quando vengano eseguite opere di bonifica non dichiarate di competenza dello Stato od opere di regolamento di corsi d'acqua o di riparazione o rimozione ad essi relative, ciascun proprietario interessato è tenuto a contribuire alla spesa in proporzione del vantaggio che ne ricava. Se un incremento di valore non derivi al fondo da impiego di capitale o lavoro da parte del proprietario, ma sia occasionato dall'esecuzione di un'opera pubblica, è dovuto dal privato avvantaggiato un contributo di miglioria. Anche qui al diritto reale si congiunge un rapporto d'obbligazione che ristabilisce l'equilibrio sociale mediante un corrispettivo.

XII.

Codice civile e leggi particolari.

30. — Il libro del codice che riguarda la proprietà non poteva limitarsi alle linee scheletriche dei vecchi testi legislativi, i quali restringevano il loro contenuto alla disciplina privatistica della proprietà e degli altri diritti con questa connessi e non tenevano sufficiente considerazione degli aspetti sociali che la proprietà riveste. Ciò costituiva una manchevolezza anche nel codice del 1865, essendo pur questo ispirato a concetti meramente individualistici.

In conformità della nuova concezione della proprietà, ispirata a finalità di utilità generale, il nuovo codice non poteva non estendere l'ambito della disciplina che si riconnette con la proprietà. Questa più ampia disciplina della materia poneva un problema tecnico-legislativo di particolare rilevanza circa il modo di attuarla.

Una via — certo la più semplice — sarebbe stata quella di far una semplice menzione dei nuovi istituti e rimandare quindi per la concreta regolamentazione di essi alle leggi speciali. E' chiaro però che con questo sistema non si sarebbe raggiunto lo scopo essenziale di inquadrare nel testo legislativo i vari aspetti del diritto di proprietà. Si poteva seguire anche un procedimento opposto, e cioè introdurre nel codice la intera disciplina di questi istituti, ma ciò avrebbe innanzi tutto alterato l'armonia e la proporzione fra le diverse parti di esso. Inoltre si sarebbe dovuto comprendere nel codice un complesso di norme di carattere prettamente tecnico ovvero di natura amministrativa, attesa la particolare configurazione di taluni istituti e i rapporti che essi vengono ad avere, nella loro attuazione, con gli organi della pubblica amministrazione.

Escluse queste due soluzioni, si profilava chiaro il vantaggio della soluzione intermedia, che ha avuto accoglimento nel testo legislativo. In questo alcuni particolari aspetti della disciplina dei singoli istituti sono stati regolati nei loro punti essenziali sufficienti a fissarne le linee caratteristiche, ma si è lasciato alle leggi particolari l'ulteriore regolamentazione, che è estranea alla natura e alle finalità stesse del codice, ed è anche soggetta a modificazioni e ad aggiornamenti che possano rendersi necessari per adeguare i precetti legislativi a quelle che sono le mutevoli esigenze della vita della Nazione. La soluzione adottata ha indotto quindi a portare nel codice alcune regole generali che ora si trovano nelle leggi particolari. Questa ripetizione può apparire a taluno non completamente soddisfacente, ma è di natura provvisoria, perchè è chiaro che le leggi particolari, nelle successive loro rielaborazioni, non avranno più bisogno di stabilire quello che è già fermato nel codice, bensì a questo semplicemente si riferiranno.

31. — Particolare menzione merita la materia concernente la bonifica. Questa costituisce uno dei mezzi più efficaci per la valorizzazione e il potenziamento dell'economia rurale. L'avere visto e affrontato questo problema secolare in tutta la sua ampiezza e complessità e l'avere con larga visione adottato i mezzi più adeguati per risolverlo costituisce merito imperituro del Regime. « La bonifica integrale del territorio nazionale è una iniziativa, il cui compito basterà da solo a rendere gloriosa, nei secoli, la Rivoluzione delle Camicie Nere ». Non poteva quindi il nuovo codice, espressione concreta e vitale di tutte le forze produttive della Nazione, ignorare gli aspetti giuridici di questo problema, così intimamente legato allo sviluppo dell'agricoltura, che costituisce una delle basi fondamentali non solo dell'economia bensì della vita della Nazione.

XIII.

Dei beni in generale.

32. — Dopo aver tracciato le linee generali della riforma, passo alla illustrazione analitica delle disposizioni contenute in questo libro.

Il primo titolo tratta « dei beni » ed è diviso in due capi.

Alla distinzione dei beni nell'ordine corporativo, sull'importanza della quale ho già avuto occasione di fermarmi, segue la tradizionale distinzione dei beni immobili e mobili, mantenuta nel nuovo codice, perchè ancora sotto molteplici aspetti fondamentale nel nostro ordinamento giuridico.

La distinzione è ricondotta al suo significato naturalistico, abbandonandosi il sistema del vecchio codice, il quale, nel distinguere i beni immobili in immobili per natura, per destinazione e per l'oggetto a cui si riferiscono, e rispettivamente i beni mobili in mobili per natura e mobili per determinazione della legge, da un lato ampliava la categoria degli immobili oltre i confini proprî di questi beni, dall'altro lato riconduceva anche i diritti nel novero delle cose e, classificandoli tra mobili e immobili, riferiva loro un attributo ch'è proprio delle cose, le quali dei diritti formano l'oggetto.

Alla finalità a cui mirava la legge con questa poco soddisfacente distinzione, il nuovo codice provvede sostituendo all'artificiosa nozione degli immobili per destinazione quella delle pertinenze, mentre, per ciò che riguarda i diritti, chiarisce che la disciplina di questi si atteggia diversamente, secondo la natura mobiliare o immobiliare del loro oggetto (art. 4).

33. — L'art. 3, comprendendo nel novero degli immobili tutto ciò che è naturalmente o artificialmente incorporato al suolo, attribuisce alle costruzioni carattere immobiliare, anche se unite al suolo « a scopo transitorio ».

Sono pure dall'art. 3 considerati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti, quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati a esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione. Il nuovo codice più non richiede, a differenza del vecchio codice (art. 409), che sulla riva si trovi una fabbrica espressamente destinata al servizio del galleggiante. Mi è sembrato eccessiva questa ulteriore condizione, dato che il testo esige, agli effetti dell'immobilizzazione, che il galleggiante sia destinato « in modo permanente », e non soltanto transitorio, a rimanere saldamente attaccato alla riva o all'alveo. La condizione aveva invece la sua ragione d'essere nel vecchio codice, giacchè, non facendo questo cenno del carattere permanente di tale destinazione, ne sarebbe altrimenti derivato che anche i galleggiati provvisoriamente attaccati alla riva avrebbero assunto la qualità d'immobili.

La categoria dei beni mobili è dall'ultimo comma dell'articolo 3 determinata in via di esclusione: sono mobili, sempre che possano formare oggetto di proprietà pubblica o privata, tutti i beni che non è dato ricondurre nella categoria degli immobili. Beni mobili si considerano anche le energie naturali che hanno un valore economico (art. 5).

Non ho riprodotto gli articoli 421-424 del vecchio codice, i quali contenevano alcune norme circa l'interpretazione delle espressioni « beni mobili », « effetti mobili », « sostanza mobile », « mobili », « mobilia », « mobiliare », « casa mobiliata », poichè mi è sembrato preferibile lasciare al giudice di risolvere, secondo le regole generali di interpretazione, i dubbi che nei singoli casi possono sorgere dall'uso di tali espressioni.

Circa i mobili iscritti in pubblici registri, li ho assoggettati, conformemente alla loro natura, alle disposizioni relative ai beni mobili, in quanto queste non siano in contrasto con la disciplina speciale che per essi è dettata (art. 6).

34. — Ho creduto opportuno formulare in questo capo la nozione della universalità di cose mobili, la quale ha importanza per gli effetti giuridici che, specie in tema di possesso (articoli 341 e 356), ad essa si riconnettono. L'art. 7 pone in rilievo gli elementi costitutivi di tale categoria, caratterizzata da una pluralità di cose appartenenti alla stessa persona e aventi una destinazione unitaria. La comune destina-

zione economica che collega nell'aggregato le cose singole non ne sopprime l'individualità, sicchè esse possono formare oggetto di separati atti o negozi giuridici (art. 7, secondo comma).

35. — Come ho già rilevato, la categoria delle pertinenze supplisce alla eliminazione degli immobili per destinazione; ma la categoria ha una sfera di applicazione più ampia, in quanto abbraccia più generalmente il rapporto fra cosa principale e cosa accessoria. Sono pertinenze, secondo la nozione che ne dà l'art. 8, le cose destinate in modo durevole a servizio o a ornamento di un'altra cosa. Occorre quindi, perchè si abbia pertinenza, che la destinazione non sia transitoria od occasionale, ma abbia carattere di stabilità. La destinazione può essere effettuata così dal proprietario della cosa principale come da ogni altro titolare di un diritto reale di godimento sulla cosa medesima.

Resta così escluso che il rapporto pertinenziale possa essere creato dalla volontà del conduttore. Tale esclusione, sulla quale non è mancato qualche dubbio, trova la sua ragione decisiva nel fatto che gli effetti del rapporto pertinenziale non si possono verificare nel caso che la destinazione sia opera del conduttore e che per l'unico aspetto praticamente rilevante del problema, e cioè per la impignorabilità relativa delle cose destinate alla coltivazione del fondo, ha provveduto con una disposizione generale il codice di procedura civile (art. 515, secondo comma).

36. — Al collegamento economico della pertinenza con la cosa principale è correlativo il collegamento giuridico: gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto (art. 9, primo comma). Per altro, dato che le pertinenze non divengono parti della cosa principale, ma conservano la loro individualità giuridica, nella stessa guisa che conserva la propria individualità ciascuna cosa mobile nella universalità di mobili, esse, come aggiunge il secondo comma dell'art. 9, possono formare oggetto di separati atti o negozi giuridici.

A tutela dei terzi che abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale e quindi anche sulla cosa destinata al servizio della medesima, l'ultimo comma dell'art. 9 dichiara loro inopponibile la cessazione della qualità di pertinenza.

La costituzione del rapporto di pertinenza non può pregiudicare, com'è ovvio, i preesistenti diritti che i terzi abbiano sulla cosa che è posta in relazione di subordinazione rispetto a un'altra. Ho avuto cura di regolare l'ipotesi di collisione di tali diritti con quelli acquistati dai terzi successivamente alla costituzione del rapporto pertinenziale. L'art. 10 dirime il conflitto, dichiarando inopponibili ai terzi di buona fede i diritti preesistenti se non risultano da scrittura avente data certa anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile o un bene mobile iscritto in pubblici registri. Non si fa menzione dell'ipotesi in cui la cosa principale sia un bene mobile non iscritto in pubblici registri, giacchè per tale ipotesi provvedono i principî stabiliti in tema di possesso.

37. — Ho inserito in questo capo la distinzione dei frutti naturali e civili, che il codice del 1865 conteneva nel titolo della proprietà, e precisamente nel capo relativo al diritto di accessione sui prodotti della cosa. La nozione dei frutti naturali coincide con la nozione che ne dava il vecchio codice (art. 444, secondo comma). Frutti naturali sono quelli che provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o non vi concorra l'opera dell'uomo (art. 11, primo comma, del testo).

Riceve formulazione espressa (art. 11, secondo comma) il principio, enunciato dal vecchio codice soltanto in modo indiretto in tema di usufrutto (art. 480), che i frutti, finchè restano attaccati alla cosa che li produce, non hanno entità autonoma, ma formano parte della cosa stessa; il che non impedisce che di essi si possa disporre come di cosa mobile futura. L'acquirente non avrà che il diritto alla separazione; solo quando questa si sarà effettuata, la proprietà dei frutti verrà a scindersi dalla proprietà della cosa fruttifera.

Nel definire i frutti civili (art. 11, ultimo comma), sostituendo la formula del vecchio codice (art. 444, terzo comma), che definiva tali i frutti che si ottengono « per occasione della cosa », ho posto in luce il rapporto giuridico di cui la cosa è oggetto, come quello attraverso il quale la cosa diviene fonte di reddito economico.

38. — Nell'acquisto dei frutti naturali si distingue l'ipotesi che essi spettino al proprietario della cosa che li produce o ad altri: il momento della separazione è decisivo per l'acquisto da parte dell'avente diritto che sia diverso dal proprietario (art. 12, primo comma). Naturalmente questa distinzione non ha riscontro per i frutti civili, dove la nozione del frutto è soltanto metaforica e il diritto alla prestazione è fondato sul rapporto giuridico che costituisce l'obbligo: perciò l'art. 12, ultimo comma, riproducendo l'art. 481 del codice del 1865, afferma che essi si acquistano giorno per giorno, in ragione della durata del diritto.

Il principio che *fructus intelleguntur deductis impensis* è riaffermato nel secondo comma dell'art. 12, per il quale chi fa propri i frutti deve, nei limiti del loro valore, rimborsare i terzi che abbiano fatto spese per la produzione e il raccolto.

XIV.

Dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici.

39. — L'appartenenza di beni allo Stato, ad altri enti pubblici e agli enti ecclesiastici determina per taluni di questi beni un regime particolare, il quale, in ordine ai beni dello Stato, era dal codice del 1865 espresso nel termine di « demanio pubblico » e, in ordine ai beni delle provincie e dei comuni, nel termine di « beni di uso pubblico ». I beni non soggetti a tale regime erano designati come « patrimoniali ».

Dei beni del demanio pubblico il vecchio codice dava poi un elenco, il quale fu ampliato con leggi successive in corrispondenza di nuovi compiti assunti dalla pubblica amministrazione. Frattanto il regolamento approvato con R. decreto 4 maggio 1885, n. 3074, per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, introduceva la distinzione fra beni patrimoniali disponibili e patrimoniali indisponibili, dichiarando l'inalienabilità di questi ultimi e sottraendo così al regime del diritto comune un numero notevole di beni appartenenti al patrimonio dello Stato. Questa distinzione è stata conservata nel più recente regolamento 23 maggio 1924, n. 827 (art. 9). D'altro canto, la dottrina e la giurisprudenza manifestarono la tendenza a considerare come meramente esemplificativa l'enumerazione contenuta nel codice, e gli scrittori, postisi alla ricerca di un criterio generale al quale dovesse riportarsi l'appartenenza dei beni al pubblico demanio, variamente lo identificarono. Alcuni raffigurarono la caratteristica della demanialità nell'uso diretto e immediato del bene da parte dei cittadini, considerando il demanio militare come un demanio anomalo; altri la ravvisarono nella destinazione del bene al-

l'uso pubblico, inteso questo nella più lata accezione, sì da comprendervi anche i beni di cui i cittadini fanno uso indiretto e mediato, spettandone l'uso diretto allo Stato nell'interesse della collettività; altri, ancora, identificarono i beni demaniali con i beni formanti oggetto immediato di pubblica amministrazione.

40. — Lo stato della legislazione e l'incertezza dei criteri indicati dagli scrittori rendevano necessaria una nuova sistemazione della materia. Nel procedere a questa sistemazione, mi sono attenuto al principio che la categoria dei beni del pubblico demanio, come quella che dipende da determinazioni di ordine politico, è eminentemente storica e di diritto positivo. Non vi sono criteri fissi e generali, ma la determinazione dipende da quella dei compiti che la pubblica amministrazione si riserva in un dato momento e dal rapporto necessario che si stabilisce fra quei compiti e dati beni: i beni che formano parte del demanio pubblico devono pertanto essere indicati in modo preciso dalla legge.

Nell'elencare tali beni, li ho distinti in due categorie. Dei beni della prima categoria, enumerati nel primo comma dell'art. 13, è esclusa l'appartenenza a soggetti diversi dallo Stato: tale è il caso del lido del mare, della spiaggia, delle rade e dei porti; dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia; delle opere destinate alla difesa nazionale. I beni della seconda categoria, enumerati nel secondo comma dell'art. 13, possono invece appartenere allo Stato ovvero ad altri soggetti, e come fanno parte del demanio pubblico allorchè appartengono allo Stato, così sono assoggettati al regime del demanio pubblico quando appartengono alle provincie o ai comuni (art. 15). La demanialità dei beni dell'una e dell'altra categoria è per taluni beni inerente alla loro destinazione all'uso pubblico; per altri, invece, alla loro destinazione a fini di pubblico interesse; per altri, ancora, alla loro importanza quali elementi del patrimonio spirituale della Nazione. Fra questi ultimi beni sono comprese alcune universalità di mobili: le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi e delle biblioteche. L'importanza storica, culturale e politica di questi beni sembra giustificare tale deroga al principio tradizionale che limiterebbe la demanialità ai soli immobili; d'altra parte, le collettività dei mobili sono dalla legge equiparate anche ad altri effetti ai beni immobili: per cui la disposizione può considerarsi non del tutto in contrasto con il principio anzidetto. La demanialità investe l'universalità, non ciascun bene singolarmente considerato: avulsi, nei modi di legge, dalla raccolta, i beni che la compongono si sottraggono al regime del demanio pubblico.

41. — L'enumerazione non si esaurisce nel codice civile: essa si accresce di quei beni che altre leggi dichiarano al presente o successivamente dichiareranno appartenere al pubblico demanio. Alla espressa dichiarazione della loro demanialità equivale l'assoggettamento di dati beni al regime dei beni demaniali. In tal modo, quali beni sono demaniali risulta determinato in modo tassativo dalla legge: non dalla sola enumerazione del codice, ma da quella che può risultare tenendo conto di tutto il complesso della nostra legislazione.

Tale regime viene esteso ai diritti reali che su beni altrui hanno lo Stato, le provincie e i comuni, quando i diritti stessi sono costituiti per l'utilità di alcuno dei beni demaniali o assoggettati al regime del demanio pubblico, ovvero sono costituiti per il conseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni medesimi (art. 16). L'estensione consegue dall'accessorietà dei menzionati diritti o dall'identità del fine che essi sono destinati ad attuare.

Al regime dei beni demaniali ho infine assoggettato (articolo 15, secondo comma) i mercati comunali, avuto riguardo all'uso pubblico di essi, nonchè i cimiteri, di cui già sotto l'impero del vecchio codice autorevoli scrittori affermavano la demanialità.

42. — Gli effetti dell'appartenenza al pubblico demanio sono, in primo luogo, l'inalienabilità e la non usucapibilità dei beni: note di carattere negativo, che riassumono l'esclusione dal commercio del diritto privato (articoli 14, primo comma, e 333 primo comma). L'inalienabilità non è però assoluta: questa importa che i beni demaniali non possono formare oggetto di negozi di diritto privato diretti a trasferirne la proprietà o a costituire su di essi diritti a favore di altri soggetti. Il trasferimento e la costituzione possono invece verificarsi in forza di negozi, o di altri fatti giuridici, di diritto pubblico contemplati dalle leggi speciali; perciò le disposizioni di queste leggi sono fatte salve in modo espresso nell'art. 14. In secondo luogo, la condizione dei beni demaniali resta determinata, nel lato positivo, dal loro assoggettamento alla cura della pubblica amministrazione, alla quale soltanto spetta la loro tutela, sia per la consistenza materiale, sia per la condizione giuridica. Questa tutela è di solito esercitata con i mezzi amministrativi della polizia demaniale; l'amministrazione, però, può fare uso anche dei mezzi ordinari stabiliti dal codice a difesa della proprietà e del possesso (art. 14, secondo comma).

43. — Ho accolto nel codice (art. 17) la distinzione fra patrimonio disponibile e patrimonio indisponibile dello Stato, già sancita nel citato regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, riportando in questa seconda categoria le foreste che le leggi in materia, con diversa accezione del termine «demanio», dichiarano costituire il «demanio forestale» dello Stato; le miniere; le cave e torbiere, quando la disponibilità ne è sottratta al proprietario del fondo; le cose d'interesse storico, archeologico, paletnologico, paleontologico e artistico ritrovate nel sottosuolo; i beni costituenti la dotazione della Corona, le caserme, le navi da guerra, gli aeromobili e le armi in genere.

44. — Quanto alle miniere, si è, in vero, disputato, successivamente al R. decreto 29 luglio 1927, n. 1443 — il quale ha tolto al privato la disponibilità delle miniere in generale e delle cave e torbiere in casi particolari, facendone oggetto di concessione da parte della pubblica amministrazione — se così le miniere come le cave e torbiere sottratte alla disponibilità dei privati dovessero ormai ritenersi comprese fra i beni del pubblico demanio; mi è sembrata preferibile la soluzione negativa, giacchè l'appartenenza al demanio pubblico non consente mai che il concessionario abbia il diritto di trarre da solo tutti i frutti della cosa: abbia, cioè, della cosa il godimento esclusivo sino a esaurimento della medesima. In conformità di un'autorevole corrente dottrinale, ho pertanto compreso le miniere nella categoria del patrimonio indisponibile.

In questa categoria ho altresì ricondotto gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio. Il rapporto fra i beni menzionati e l'attuazione di dati compiti dello Stato esige infatti che di tali beni sia assicurata la destinazione; e come i beni stessi fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato, se a questo appartengono, così, secondo la diversa appartenenza, fanno parte del patrimonio indisponibile delle provincie e dei comuni.

45. — Colmando una lacuna del vecchio codice, la quale aveva aperto l'adito a dubbi e soluzioni diverse, ho disposto (art. 18) che i beni immobili che non sono di proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato: con questa nuova norma è pertanto escluso che vi siano beni immobili senza proprietario.

46. — Nel disciplinare la condizione giuridica dei beni patrimoniali dello Stato, della provincia e dei comuni, l'art. 19, secondo comma, sancisce la limitazione che caratterizza il regime dei beni patrimoniali indisponibili: questi non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.

Coerentemente all'identità della destinazione, la stessa limitazione domina il regime di quei beni degli enti pubblici non territoriali che sono destinati a un pubblico servizio (art. 21, secondo comma).

47. — Per la maggior sicurezza dei rapporti e per ovviare alle questioni che insorgono allorchè si ammette la cessazione tacita della demanialità, ho creduto opportuno disporre (articolo 20, primo comma) che il passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato deve essere dichiarato dalla competente autorità e dell'atto deve essere dato annuncio nella *Gazzetta Ufficiale* del Regno. Finchè la pubblicazione non è eseguita, il passaggio al patrimonio non si opera.

Anche per quei beni delle provincie e dei comuni che sono soggetti al regime del demanio pubblico il tacito passaggio alla categoria dei beni patrimoniali è escluso dal secondo comma dell'art. 20, il quale esige che il passaggio sia pubblicato nei modi che saranno ulteriormente stabiliti.

48. — La disciplina dei beni con riferimento alle persone a cui appartengono si completa con la disposizione del primo comma dell'art. 22, che assoggetta alle regole del codice civile i beni degli enti ecclesiastici, richiamando per altro le disposizioni delle leggi speciali che li riguardano. Sono in proposito da ricordare le norme dell'art. 30 del concordato fra la Santa Sede e l'Italia e degli articoli 12 e seguenti della legge 27 maggio 1929, n. 848, contenente disposizioni sugli enti ecclesiastici e sulle amministrazioni dei patrimoni civili destinati a fini di culto.

Il codice del 1865 taceva rispetto agli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, i quali possono appartenere a soggetti diversi, ecclesiastici e laici. L'art. 22, secondo comma, stabilisce che le chiese non possono essere sottratte alla loro destinazione per effetto di alienazione, finchè la destinazione stessa non sia cessata secondo le leggi in materia. Non si tratta pertanto di una incommerciabilità in senso pieno: l'alienazione è possibile, ma v'è un vincolo costituito dalla destinazione che soltanto l'autorità competente può far cessare.

XV.

Disposizioni generali sulla proprietà.

49. — Poichè la nuova concezione del diritto di proprieta è già stata largamente esposta nelle prime pagine di questa relazione, non occorre che io mi soffermi di nuovo su questo punto.

Le disposizioni generali contenute nel capo primo del titolo secondo, con le quali si inizia la disciplina della proprietà privata, riflettono la nuova concezione.

50. — L'art. 24 pone il divieto degli atti emulativi. Ho già notato che tale divieto afferma un principio di solidarietà fra privati e nel tempo stesso pone una regola conforme all'interesse della collettività nella utilizzazione dei beni.

Quanto alla nozione dell'atto vietato, ho creduto opportuno, per evitare eccessi pericolosi nell'applicazione della norma, esigere espressamente il concorso dell'*animus nocendi*.

51. — Nell'art. 25 è richiamato il principio tradizionale dell'espropriazione per pubblico interesse e ne sono fissati i momenti fondamentali.

La più vasta configurazione, che questo istituto è andata assumendo negli ultimi anni, trova nel nuovo codice ulteriori applicazioni, tra le quali precipua è quella fattane nell'art. 29 in corrispondenza ai nuovi orientamenti in materia di proprietà, i quali non consentono che il privato sottragga i beni alle generali utilità del paese abbandonandone la conservazione, la coltivazione o l'esercizio.

Così, mediante l'istituto della espropriazione, lo Stato interviene quando l'iniziativa privata è assente.

Non ho limitato questo principio al campo della produzione: altri interessi generali, degni di protezione e connessi con l'uso di beni di proprietà privata, sono il decoro delle città, le ragioni della sanità pubblica, quelle dell'arte e della storia. Non deve il proprietario lasciar deperire i suoi beni per mancanza delle debite cure, con l'effetto di deturpare l'aspetto delle città, di creare condizioni contrarie all'igiene, di compromettere monumenti che interessano l'arte o la storia, patrimonio morale di tutta la Nazione.

In tutti questi casi un pubblico interesse da tutelare giustifica l'espropriazione, che avviene previo accertamento del concorso delle condizioni fissate nella legge. La determinazione dell'autorità amministrativa a cui tale accertamento è demandato e le norme più particolari di procedura saranno dettate ulteriormente.

È appena il caso di ricordare come le finalità a cui mira la nuova disposizione siano prese in considerazione, sotto altro aspetto, dalle disposizioni degli articoli 499, 733 e 734 del codice penale, e come al raggiungimento delle finalità stesse tenda, per le vie sue proprie, l'ordinamento corporativo.

52. — L'art. 26 regola un istituto sostanzialmente affine all'espropriazione, conferendo all'autorità pubblica, quando ricorrano gravi e urgenti necessità, militari o civili, di disporre, contro il pagamento di una giusta indennità, la requisizione dei beni mobili o immobili.

Del pari, per gravi e urgenti necessità pubbliche, possono essere sottoposti dall'autorità amministrativa a particolari vincoli od obblighi le aziende industriali o commerciali e le aziende agricole (art. 27). Si rivela, così, uno dei tratti caratteristici della nuova disciplina della proprietà: il legame indissolubile che intercede fra interesse individuale e interesse sociale e la incondizionata subordinazione di quello a questo.

L'art. 28 ha riguardo alla costituzione degli ammassi dei prodotti agricoli o industriali allo scopo di regolarne la distribuzione nell'interesse della produzione nazionale: quanto alle norme per il conferimento dei prodotti si fa riferimento — come è necessario — alle leggi speciali.

Chiude il capo il richiamo ai vincoli sulle cose che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico (art. 30).

XVI.

Della proprietà fondiaria.

§ 1. — *Disposizioni generali.*

53. — Nell'affrontare il problema dei limiti della proprietà fondiaria rispetto al sottosuolo e allo spazio sovrastante, il nuovo codice (art. 31) adotta espressamente il criterio dell'interesse. E' l'interesse la misura del limite entro il quale il

proprietario può esercitare il suo potere di esclusione; e poichè rispetto allo spazio sovrastante non si pone se non un problema di limiti, a differenza di quanto si verifica per il sottosuolo, che può anche essere oggetto di proprietà, ho abbandonato la formula del vecchio codice, che parlava di una estensione della proprietà del suolo allo spazio sovrastante.

54. — L'art. 32, nel riprodurre la norma del vecchio codice (art. 442) relativa al diritto del proprietario di chiudere il suo fondo, pone in risalto il carattere d'imprescrittibilità di tale diritto.

55. — Determinati nell'art. 33 i limiti del potere inibitorio del proprietario del fondo nei riguardi di chi intenda esercitarvi la caccia o la pesca, si disciplinano nell'art. 34 due casi di accesso coattivo, che costituiscono una limitazione della proprietà fondiaria, senza per altro dar luogo a veri e propri rapporti di servitù.

Il primo caso, regolato dal codice del 1865 in tema di servitù legali (art. 592), concerne l'obbligo del proprietario di permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, quando ciò sia necessario per costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino o anche comune. L'altro caso concerne il ricupero di cose proprie nel fondo altrui. In termini più generali di quelli stabiliti dall'art. 713 del vecchio codice, il quale si limitava a consentire l'accesso al proprietario di sciami di api e di animali mansuefatti, il nuovo testo, tenendo in maggiore evidenza le esigenze insite nei rapporti di vicinanza, consente l'accesso a chi voglia riprendere la cosa sua che accidentalmente vi si trovi o l'animale che vi si sia riparato, sfuggendo alla custodia.

56. — Il principio di socialità, da cui l'istituto della proprietà è pervaso, torna a riflettersi sulla disciplina delle immissioni. Per l'art. 35 il proprietario del fondo deve sopportare le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino che non superino la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alle condizioni dei luoghi. Il duplice criterio del grado d'intensità delle immissioni e del carattere particolare della zona è coordinato a quello delle esigenze della produzione: si prescrive al giudice di contemperare nell'applicazione della norma le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Un ulteriore criterio è indicato al giudice per agevolare la risoluzione dei delicati conflitti nei rapporti di vicinato, autorizzandolo a tener conto della priorità di un determinato uso.

§ 2. — *Del riordinamento della proprietà rurale.*

57. — Ho ritenuto che non fosse da indugiare nella soluzione del grave problema della difesa dell'agricoltura dai pericoli che derivano dall'eccessivo frazionamento dei fondi. L'interesse superiore della produzione porta alla riduzione del potere di disposizione del proprietario. Il rinvio a una futura legge speciale non sarebbe apparso conforme all'importanza che fra i suoi più alti compiti il Regime assegna all'incremento della produzione agricola.

Ho così disposto che nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e nelle assegnazioni a qualunque titolo, aventi per oggetto terreni destinati a coltura o suscettibili di coltura, nonchè nella costituzione e nei trasferimenti di diritti reali di godimento sui terreni stessi non possa farsi luogo a frazionamenti che non rispettino la minima unità colturale (art. 37, primo comma). Per minima unità colturale s'intende l'appezzamento di terreno necessario e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola ovvero, se non si tratta di terreno appoderato, l'appezzamento necessario e sufficiente per l'esercizio di una conveniente coltivazione secondo le regole della tecnica agraria (art. 37, secondo comma). L'estensione della minima unità colturale è determinata distintamente per zone, avuto riguardo all'ordinamento produttivo e alla situazione demografica locale, con provvedimento dell'autorità amministrativa, sentite le associazioni sindacali (art. 38).

Al fine di assicurare il rispetto del limite minimo di frazionamento dei fondi, è conferito al pubblico ministero il diritto d'impugnativa degli atti che conducono all'inosservanza dell'anzidetto limite minimo. Per l'esercizio dell'azione è stabilito il breve termine di tre anni, che decorre dalla data dell'atto (art. 39). Prevedendo poi l'ipotesi che appezzamenti di terreni di estensione inferiore alla minima unità colturale siano compresi entro maggiori unità fondiarie, è consentito al proprietario di queste di chiedere che gliene sia trasferita la proprietà, pagandone il giusto prezzo. In caso di dissenso, decide l'autorità giudiziaria, sentite le associazioni sindacali (art. 40).

58. — Altre norme (articoli 41-47) disciplinano la ricomposizione fondiaria e i consorzi che per tal fine possono essere costituiti. Tali norme si uniformano in gran parte a quelle dettate dal R. decreto 13 febbraio 1933, n. 215, sulla bonifica integrale, le quali erano destinate ad avere applicazione limitata ai terreni inclusi nei comprensori di bonifica, mentre il codice, decisamente, nell'interesse dell'agricoltura, ne ha reso generale l'applicazione.

In tutte queste disposizioni sul riordinamento della proprietà rurale si rispecchia la profonda trasformazione del concetto di proprietà operata dal sistema corporativo, il quale esige che i beni, e la terra in ispecie, siano sempre più intensamente e razionalmente utilizzati.

§ 3. — *Della bonifica integrale.*

59. — L'imponente opera di bonifica intrapresa — e in gran parte realizzata — dal Regime al fine di potenziare la produzione agricola nazionale, di elevare le condizioni sociali ed economiche delle popolazioni di talune zone e di favorire, con la creazione di centri rurali, l'attaccamento alla terra e il decentramento demografico, ha necessariamente i suoi riflessi nel codice civile, in quanto dalla legislazione su questo tema scaturiscono limitazioni e oneri della proprietà fondiaria.

Dal già citato R. dereto 13 febbraio 1933, n. 215, che costituisce oggi la legge basilare sulla bonifica integrale, ho derivato, non senza apportarvi modifiche e aggiunte, alcune disposizioni che sanciscono i principî fondamentali in materia.

60. — L'art. 48, che riproduce con lievi varianti l'art. 1 dell'indicato R. decreto, specifica le finalità d'ordine vario — igieniche, demografiche, economiche o sociali — per le quali possono essere dichiarati soggetti a bonifica i terreni che si trovano in un comprensorio in cui ricadano laghi, stagni o paludi, ovvero in un comprensorio costituito da terreni montani dissestati nei riguardi idrogeologici e forestali, ovvero anche in un comprensorio costituito da terreni estensivamente coltivati per gravi cause di ordine fisico e sociale, ma suscettibili, rimosse queste cause, di una radicale trasformazione dell'ordinamento produttivo.

Quanto alle norme per la determinazione del comprensorio di bonifica e la determinazione del piano generale dei lavori si fa rinvio alla legge speciale (art. 49).

61. — Gli articoli 51 e 52 riaffermano l'obbligo dei proprietari degli immobili situati entro il perimetro del comprensorio di bonifica di contribuire alla spesa che non sia a carico totale dello Stato, in ragione del beneficio che traggono dalla bonifica, nonchè l'obbligo di eseguire le opere di competenza privata che siano d'interesse comune a più fondi o d'interesse particolare a ciascuno di essi.

Nel disciplinare i consorzi di bonifica (art. 53), ho creduto opportuno ammettere che ad essi sia affidata anche l'esecuzione, la manutenzione e l'esercizio delle menzionate opere di competenza privata.

Particolare rilievo ha la norma, di nuova formulazione, del secondo comma dell'art. 54, il quale, eliminato ogni dubbio sul carattere dei consorzi di miglioramento, dichiarandoli persone giuridiche private, dispone tuttavia che essi assumano, al pari dei consorzi di bonifica, il carattere di persone giuridiche pubbliche quando, per la loro vasta estensione territoriale o per la particolare importanza delle loro funzioni, siano riconosciuti d'interesse nazionale con provvedimento dell'autorità amministrativa.

62. — L'art. 56, prevedendo infine l'ipotesi che l'inosservanza degli obblighi imposti ai proprietari sia tale da compromettere l'attuazione del piano di bonifica, consente che si faccia luogo all'espropriazione parziale o totale del fondo appartenente al proprietario inadempiente. L'espropriazione ha luogo a favore del consorzio, se questo ne fa richiesta, o, in mancanza, a favore di altra persona che si obblighi a eseguire le opere di bonifica e offra le opportune garanzie.

§ 4. — *Dei vincoli idrogeologici e delle difese fluviali.*

63. — Le limitazioni e gli oneri che derivano alla proprietà privata dall'esigenza d'impedire che determinati terreni, per la loro situazione o per le loro particolari caratteristiche, subiscano denudazioni, perdano la stabilità o turbino il regime delle acque, con danno dell'economia nazionale, rientrano nel quadro generale della bonifica; ma tali limitazioni e oneri assumono configurazione diversa secondo che i terreni ad essi assoggettati facciano o no parte di un comprensorio di bonifica.

All'ipotesi che i terreni, per i quali sussiste l'accennato pericolo, non siano inclusi in un comprensorio di bonifica si riferisce l'art. 57, primo comma, il quale consente all'autorità amministrativa di sottoporli a vincolo idrogeologico. La norma riproduce quella dell'art. 1 del R. decreto 30 dicembre 1923, n. 3277, sul riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani. Da questo decreto (art. 17) è anche derivata la norma del terzo comma dell'art. 57, e parimenti ha la sua fonte nello stesso decreto (articoli 75-77) la disposizione dell'art. 58 sulla sistemazione e il rimboschimento dei terreni vincolati.

Sempre con riferimento all'ipotesi che non si tratti di immobili che rientrino in un comprensorio di bonifica, l'art. 59 sancisce l'obbligo dei proprietari, quando tali immobili sono situati in prossimità di corsi d'acqua che arrecano o minacciano danni all'agricoltura, ad abitati o a manufatti d'interesse pubblico, di contribuire all'esecuzione delle opere di difesa.

§ 5. — *Della proprietà edilizia.*

64. — Sono richiamate in questa sezione (articoli 60-63) le limitazioni che derivano dai piani regolatori, dai regolamenti edilizi comunali e dalle leggi che stabiliscono particolari modalità di costruzione per le località sismiche.

Una disposizione speciale (art. 61) regola il caso in cui nei piani regolatori sia preveduta la formazione dei così detti comparti.

§ 6. — *Delle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi e dei muri, fossi e siepi interposti tra i fondi.*

65. — Un primo gruppo di norme in questa materia concerne la distanza nelle costruzioni é la comunione forzosa dei muri (articoli 64 - 70). La relativa disciplina legislativa resta dominata, come già nel codice del 1865, da due regole fondamentali: da un lato, l'obbligo di osservare la distanza minima di tre metri fra le costruzioni su fondi finitimi; dall'altro, il diritto di chiedere la comunione del muro altrui, contiguo al proprio fondo o a distanza minore di un metro e mezzo dal confine. La comunione forzosa dei muri, nella sua regolamentazione, non presenta notevoli diversità rispetto al vecchio codice. Occorre tuttavia accennare a talune innovazioni di carattere particolare, rivolte sopra tutto a introdurre nel testo legislativo opportune precisazioni e a eliminare controversie.

66. — Secondo l'indirizzo prevalente nella giurisprudenza, ho anzitutto chiarito (art. 65) che l'acquisto parziale della comunione del muro è permesso soltanto nel senso dell'altezza e non anche in quello della lunghezza. Inoltre ho dato una più completa disciplina all'acquisto della comunione del muro che non si trova sul confine, ma distante da questo meno di un metro e mezzo, in quanto ho stabilito che la comunione possa essere chiesta soltanto al fine di fabbricare contro il muro medesimo (art. 66). Oggi, mentre è certo che il proprietario del muro distante dal confine meno di un metro e mezzo può estendere, di fronte alla richiesta di comunione da parte del vicino, il muro stesso sino al confine, è dubbio se egli possa impedire l'acquisto della comunione e l'occupazione del suolo interposto procedendo alla demolizione del muro. Allo scopo di eliminare questa controversia, il nuovo codice stabilisce che il vicino, il quale intende domandare la comunione del muro distante dal confine meno di un metro e mezzo deve interpellare preventivamente il proprietario se preferisca estendere il muro al confine o procedere alla demolizione di esso. Questi deve manifestare la propria volontà nel termine di quindici giorni e deve procedere alla costruzione o alla demolizione entro sei mesi dalla comunicazione della risposta.

Nuova è la disposizione (art. 67) che autorizza il vicino a servirsi del muro contiguo per innestarvi un capo del proprio muro mediante pagamento di un'indennità per l'innesto, senza l'obbligo di acquistare la comunione. In vero, dato l'uso limitato che il vicino intende fare del muro, sarebbe eccessivo costringerlo all'acquisto.

Ancora più notevole è la innovazione contenuta nell'articolo 68. Con essa si consente che il vicino, senza chiedere la comunione del muro altrui, costruisca in aderenza, senza cioè appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente. La facoltà di costruire in aderenza può essere fatta valere non soltanto rispetto al muro esistente sul confine, ma anche rispetto al muro distante meno di un metro e mezzo dal confine; in questo secondo caso, però, il vicino deve pagare il valore del suolo che intende occupare.

67. — Sono esenti dalla comunione forzosa e dalla costruzione in aderenza non soltanto, come già per il codice del 1865 (art. 556), gli edifici appartenenti al pubblico demanio e quelli soggetti allo stesso regime del demanio pubblico, ma altresì quelli che siano riconosciuti d'interesse storico, archeologico o artistico a norma delle leggi in materia.

Nel computo della distanza minima dei tre metri da osservarsi tra le costruzioni finitime non si tiene conto del muro di cinta e di ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri (art. 69). Il principio, già elaborato dalla giurisprudenza per i muri di cinta in relazione alla particolare finalità di quesi muri, è stato esteso a tutti i muri isolati che per le loro dimensioni presentino caratteristiche analoghe ai primi.

68. — Un secondo gruppo di norme (articoli 71 - 79) riguarda le presunzioni di appartenza dei muri divisori e il regime dei muri comuni. In conformità del codice del 1865 (articoli 546 e 547) il nuovo codice (articoli 71 e 72) stabilisce due presunzioni, suscettibili di prova contraria: da un lato, la presunzione di comunione così per il muro che serve di divisione tra edifici (presunzione che, in caso di altezze ineguali degli edifici, è limitata al punto in cui uno di questi comincia ad essere più alto), come per il muro che serve di divisione tra cortili, giardini e orti o tra recinti nei campi; dall'altro lato, la presunzione di proprietà esclusiva del muro divisorio tra campi, cortili, giardini od orti, sulla base della posizione del piovente esistente nel muro e, ove questo manchi, di altri segni particolarmente qualificati.

69. — Circa gli obblighi e i diritti di ciascun condomino rispetto al muro comune, non ho apportato innovazioni rilevanti (articoli 73 - 75). Una innovazione ho però introdotto in tema d'innalzamento del muro comune. Come per il vecchio codice (art. 554), il comproprietario che vuole eseguire la sopraelevazione, quando sia necessario aumentare lo spessore del muro per renderlo atto a sostenere il nuovo peso, deve costruire sul suolo proprio per il maggiore spessore che si renda necessario. Senonchè può verificarsi che esigenze tecniche impongano di costruire sul suolo del vicino: in tal caso il nuovo codice autorizza la costruzione sul fondo finitimo per una doverosa tutela dell'interesse pubblico all'incremento edilizio. Il muro, così ingrossato, resta di proprietà comune, ma il vicino ha diritto di conseguire il valore della metà del suolo occupato per il maggior spessore (art. 76).

70. — In ordine ai muri di cinta, è riconosciuto, in conformità del codice del 1865 (art. 559), il diritto di costringere il vicino a concorrere per metà nella spesa di costruzione di essi, quando separano le rispettive case, i cortili e i giardini posti negli abitati. La loro altezza, in mancanza di regolamenti locali o di convenzione tra le parti, rimane fissata in tre metri (art. 77). Se i fondi finitimi sono a dislivello, l'onere di contribuzione grava interamente sul proprietario del fondo superiore per la parte del muro che va dalle fondamenta all'altezza del fondo predetto, mentre entrambi i proprietari devono concorrere nella spesa per l'altezza ulteriore del muro (art. 78, primo comma). Il diverso criterio di contribuzione, già accolto nel codice del 1865 (art. 560), è giustificato dalla funzione di sostegno, oltre quella di recinzione, che il muro esercita rispetto al fondo superiore.

Per eliminare controversie, il secondo comma dell'art. 78 precisa che, anche nel caso di fondi a dislivello, il muro di cinta deve essere costruito per metà sul terreno del fondo inferiore e per l'altra metà sul terreno del fondo superiore.

Dall'obbligo di contribuire alla spesa di costruzione del muro di cinta il vicino può esimersi, cedendo, senza diritto a compenso, la metà del terreno necessario per la costruzione. Egli però conserva la facoltà di renderlo comune quando voglia; e poichè, all'atto della costruzione, ha già contribuito con la cessione della metà del terreno, può ottenere la comunione pagando soltanto la metà del valore del muro (articolo 79).

71. — Non alterano nella sostanza la disciplina stabilita dal vecchio codice (articoli 573 - 577) le disposizioni degli articoli 80, 81 e 82, che regolano le distanze da osservarsi nella apertura, presso il confine, di pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime, nella costruzione di forni, camini, stalle, magazzini di sale e simili, e nell'escavazione di fossi o canali. E' tuttavia da notare che, mentre gli articoli 573 e 574 del vecchio codice, trattandosi dell'apertura di pozzi, cisterne, fosse di latrine o di concime, ovvero della costruzione di forni, camini, stalle, magazzini di sale e simili, regolavano le distanze in relazione all'ipotesi dell'esistenza, sul confine, di un muro divisorio, gli articoli 80 e 81 del testo esigono che le distanze siano osservate anche quando sul confine non sorge alcun muro o costruzione, giacchè esse sono stabilite non soltanto a tutela degli edifici, ma altresì dell'igiene.

Nell'art. 81, concernente le distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi, non si fa poi menzione delle macchine messe in moto dal vapore, delle quali parlava l'art. 574 del vecchio codice, in quanto le immissioni di fumo, calore o altro sono disciplinate dall'art. 35.

72. — Circa le distanze da osservarsi per alcune piantagioni, l'art. 83 riproduce con lievi modificazioni l'art. 579 del codice del 1865. A differenza del vecchio codice, che non faceva menzione degli usi locali e dava prevalenza soltanto ai regolamenti, l'art. 83 dispone che, in mancanza di regolamenti, gli usi locali prevalgono sulle disposizioni del codice. A queste i regolamenti e gli usi locali prevalgono anche quando si tratti di alberi presso strade, canali o su confini di boschi (art. 84).

E' conservata nell'art. 85 (art. 581 del vecchio codice) la facoltà del vicino di esigere che siano estirpati gli alberi e le siepi che sorgono a distanza minore di quella legale.

L'art. 86 regola il caso che siasi acquistato il diritto di tenere l'albero a distanza minore della legale e l'albero muoia o venga reciso o abbattuto: in questo caso l'albero che sia ripiantato dovrà essere tenuto alla distanza legale. Non così se la pianta perita faceva parte di un filare lungo il confine, giacchè la sistemazione in filare conferisce al complesso arboreo un carattere unitario.

A eliminare ogni ragione di dubbio ho esplicitamente dichiarato (art. 87, primo comma) che il diritto di esigere il taglio sul proprio fondo e di tagliare le radici che vi si addentrino dal fondo vicino può esercitarsi in qualunque tempo. In questa materia è lasciato però ampio campo di applicazione, oltre che ai regolamenti, agli usi locali, e ciò per tutte le specie arboree, in quanto si è soppressa l'inopportuna limitazione del codice del 1865 (art. 582), che gli usi richiamava soltanto per gli ulivi.

A proposito dei rami protesi sul fondo del vicino, il nuovo codice (art. 87, secondo comma) risolve un'annosa questione, e cioè se i frutti naturalmente caduti da tali rami appartengano al proprietario dell'albero che li ha prodotti ovvero al proprietario del fondo su cui sono caduti. Facendo salvi gli usi locali, è sembrato preferibile adottare la seconda soluzione.

73. — La disciplina di queste materie si conclude con un gruppo di norme (articoli 88 - 90), le quali, in conformità dei criteri stabiliti nel vecchio codice (articoli 565 - 569), stabiliscono presunzioni di comunione e di proprietà esclusiva dei fossi e delle siepi interposti tra i fondi e degli alberi sorgenti sul confine.

§ 7. — *Delle luci e delle vedute.*

74. — Il nuovo codice accoglie la distinzione tradizionale delle finestre in luci e vedute (art. 91).

Sensibilmente attenuato è il rigoroso regime stabilito per le finestre lucifere dal codice del 1865 (art. 584), il quale consentiva bensì al proprietario del muro contiguo al fondo altrui di aprire luci di qualsiasi dimensione, ma gli imponeva di munirle di una grata di ferro, le cui maglie non avessero un'apertura maggiore di un decimetro, e di un telaio a invetriata fissa. In tal modo la difesa del fondo del vicino da eventuali immissioni o indiscrezioni era spinta fino a inibire il passaggio dell'aria attraverso le finestre lucifere. Con maggiore comprensione delle necessità della convivenza sociale e sopra tutto delle esigenze igieniche, il nuovo codice (articolo 92) abolisce l'onerosa prescrizione del telaio a invetriata fissa, sostituendola con l'altra di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati. Fa obbligo inoltre di munire le finestre lucifere di un'inferriata, ma, senza stabilire l'apertura massima delle maglie, si limita a prescrivere che l'inferriata deve essere idonea, per le sue caratteristiche, a garantire la sicurezza del vicino. Resta però fermo il principio che l'apertura delle luci è subordinata all'osservanza di un'altezza minima, tanto dal pavimento o dal suolo che si vuole illuminare, quanto dal suolo del fondo vicino.

Pur tenendo immutate nelle varie ipotesi le misure di tale altezza minima, il nuovo codice s'informa anche in questo punto al principio di socialità ed esclude l'obbligo dell'osservanza dell'altezza minima dal suolo del fondo vicino, quando si tratti di dare luce e aria a un locale che si trovi in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare la prescrizione della legge. Si favorisce così la particolare situazione dei locali seminterrati, che nella moderna tecnica edilizia hanno assunto un notevole sviluppo.

Ma anche per altro verso si facilita (art. 94) l'apertura delle finestre lucifere. Il vecchio codice (art. 586) esigeva per la apertura di esse il consenso del vicino non solo se la si voleva effettuare in un muro comune, ma anche nella sopraelevazione di un muro comune alla quale il vicino non avesse voluto contribuire. Quest'ultima limitazione è sembrata eccessiva, in quanto la parte sopraedificata del muro comune resta di proprietà esclusiva di chi l'ha costruita fino a quando il vicino non ne abbia chiesto e ottenuto la comunione. Nè la soluzione accolta dal nuovo codice può pregiudicare gli interessi del vicino, poichè questi conserva la facoltà di rendere comune anche la parte sopraedificata e di chiudere le luci in essa aperte, appoggiandovi il suo edificio (art. 95).

75. — È codificato il principio, già affermato dalla giurisprudenza, che un'apertura, la quale non abbia i caratteri di veduta o di prospetto, in quanto non consenta di affacciarsi e di guardare sul fondo vicino, è considerata come luce, e quindi soggetta al regime relativo, anche se non siano state osservate le prescrizioni stabilite dalla legge (grata fissa, inferriata). Il vicino può sempre chiudere siffatta finestra, acquistando la comunione del muro e appoggiandovi la propria fabbrica. Egli ha inoltre il diritto di esigere che l'apertura sia resa conforme alle prescrizioni dettate dalla legge per le finestre lucifere (art. 93).

76. — Meno sensibili sono le innovazioni introdotte in tema di vedute o prospetti.

Si è lasciata immutata la distanza di un metro e mezzo per le vedute dirette, precisando, tuttavia, che la distanza va osservata anche per le terrazze, per i lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino (art. 96).

Per le vedute laterali od oblique, invece, la distanza è stata elevata a settantacinque centimetri (art. 97), sembrando insufficiente la distanza di mezzo metro stabilita dal vecchio codice (art. 588, primo comma).

Si è poi precisato (art. 98) che, quando per convenzione o altrimenti si è acquistato il diritto di avere una veduta diretta verso il fondo vicino, il proprietario di questo deve osservare, nel fabbricare, la distanza di tre metri non soltanto di fronte, ma anche al di sotto della finestra; se poi questa formi nello stesso tempo veduta obliqua, deve inoltre osservare la distanza di tre metri dai lati di essa.

§ 8. — *Dello stillicidio.*

77. — L'art. 99 riproduce nel primo comma la disposizione dell'art. 591 del codice del 1865; nel secondo comma, integrando la norma del vecchio codice, fa obbligo al proprietario, ove esistano pubblici colatoi, di convogliare in questi le acque piovane, in conformità dei regolamenti locali.

§ 9. — *Delle acque.*

78. — Insieme con norme di nuova formulazione ho in questa sezione inserito, con opportune modificazioni, alcune norme che, collocandole impropriamente in una sezione dedicata alle servitù stabilite dalla legge, il vecchio codice (articoli 536 - 539, 543 - 545 e 578) dettava in ordine al diritto del proprietario del fondo sulle acque non pubbliche in questo esistenti, all'uso delle acque che limitano o attraversano un fondo, all'apertura di nuove sorgenti, allo scolo delle acque, alle riparazioni di sponde e argini, alle rimozioni degli ingombri, alla ripartizione delle spese per tali riparazioni e rimozioni.

Nella determinazione dei limiti di utilizzazione delle acque domina sempre il principio di socialità e di subordinazione dell'interesse privato all'interesse nazionale della produzione. Questo principio è chiaramente affermato nell'articolo 103, per il quale, se sorge controversia tra i proprietari a cui un'acqua non pubblica può essere utile, l'autorità giudiziaria deve valutare l'interesse dei singoli proprietari nei loro rapporti e rispetto ai vantaggi che possono derivare alla agricoltura o all'industria dall'uso a cui l'acqua è destinata o si vuole destinare.

79. — Particolare rilievo hanno le norme di nuova formulazione che concernono i consorzi (articoli 109 - 111). Questi possono essere volontari o coattivi: i primi sono costituiti dai proprietari che vogliono riunire e usare in comune le acque defluenti dal medesimo bacino di alimentazione o da bacini contigui; i secondi, al fine sempre di una migliore utilizzazione delle acque, sono costituiti d'ufficio dall'autorità amministrativa. I consorzi volontari sono disciplinati dal regolamento deliberato dalla maggioranza, la quale si calcola in base all'estensione dei terreni a cui serve l'acqua; riguardo alle forme di costituzione e al funzionamento dei consorzi coattivi si osservano le norme stabilite per i consorzi di miglioramento fondiario.

I consorzi coattivi, oltre che per la migliore utilizzazione delle acque, possono essere costituiti per regolarne il deflusso. Stabilisce infatti l'art. 105 che, qualora per esigenze della produzione si debba provvedere a opere di sistemazione degli scoli, di soppressione di ristagni o di raccolta di acque, l'autorità amministrativa, su richiesta della maggioranza degli interessati o anche d'ufficio, può costituire un consorzio tra i proprietari dei fondi che traggono beneficio dalle opere stesse.

XVII.

Dei modi di acquisto della proprieta'.

80. — Ai modi di acquisto della proprietà enumerati dal codice del 1865 (art. 710) ho aggiunto l'accessione, che i compilatori del vecchio codice disciplinarono altrove considerandola non come un modo di acquisto, ma come uno sviluppo, un'esplicazione del diritto di proprietà sulla cosa principale. Ho inoltre aggiunto l'invenzione, essendo improprio considerare il ritrovamento delle cose smarrite e la scoperta del tesoro quali casi speciali di occupazione, e infine ho aggiunto la specificazione, l'unione e la commistione. Le tre ultime figure non possono, senza grande sforzo, ricondursi, come le riconduceva il vecchio codice, nell'ambito dell'accessione. Nella specificazione, infatti, non è possibile ravvisare, come ha messo in evidenza la dottrina più moderna, un rapporto di subordinazione fra due elementi eterogenei, la materia e il lavoro; nell'unione e nella commistione poi, quando le cose sono inseparabili, sorge, di regola, un rapporto di comunione, e solo nel caso in cui una di esse possa essere considerata come principale rispetto all'altra o sia di molto superiore per valore, si opera l'attrazione *per praevalentiam* e si rientra nell'orbita dell'accessione.

Per contro, dai modi di acquisto enumerati dal vecchio codice ho eliminato la donazione, che non è un modo autonomo di acquisto, ma rientra nella categoria generale dei contratti.

§ 1. — *Dell'occupazione e dell'invenzione.*

81. — Non ho apportato in questa materia innovazioni notevoli alle regole del codice del 1865, ma ho avuto cura di risolvere alcuni punti dubbi e le controversie che ne erano sorte.

L'art. 113, riproducendo con lieve variante l'art. 711 del vecchio codice, pone in evidenza che l'occupazione, come modo di acquisto della proprietà, è limitata alle cose mobili. L'esclusione della possibilità di acquistare per occupazione i beni immobili si coordina con la norma che ho introdotto nell'art. 18 per attribuire al patrimonio dello Stato i beni immobili che non siano di proprietà di alcuno. E' così risolta una questione che traeva vita dalla formula generica dell'articolo 711 del vecchio codice.

82. — Per ciò che concerne l'inseguimento degli sciami di api e degli animali mansuefatti, rimangono immutate le disposizioni dell'art. 713 del codice del 1865, le quali vengono però divise in due articoli, di cui l'uno (art. 114) relativo agli sciami di api, e l'altro (art. 116) agli animali mansuefatti. Ho soltanto aggiunto, al fine di eliminare ogni controversia, che il termine di venti giorni, entro il quale il proprietario (e al proprietario, sarà da equipararsi, secondo le circostanze, il possessore o il detentore) può reclamare gli animali mansuefatti, decorre dal giorno in cui egli ha avuto conoscenza del luogo dove si trovano.

Ho poi trasferito in questa sede (art. 116) la disposizione dell'art. 462 del vecchio codice, secondo cui i colombi, i conigli e i pesci che passano ad altra colombaia, conigliera o peschiera, si acquistano dal proprietario di queste, quando non vi siano stati attirati con arte o con frode. Mi è sembrato che più correttamente debba in questo caso ravvisarsi acquisto per occupazione, anzichè per accessione.

83. — In tema di ritrovamento di cose smarrite (articoli 117 - 120) sono da rilevare alcune innovazioni. Anzitutto si stabilisce (art. 117) che il ritrovatore, nel consegnare, quando non conosca il proprietario, la cosa al podestà del comune in cui l'ha trovata, deve indicare le circostanze del ritrovamento. In secondo luogo viene precisato (art. 118) che la pubblicazione dell'avviso di ritrovamento nell'albo pretorio del comune, da farsi, come nel vecchio codice, per due domeniche successive, deve restare affissa per tre giorni ciascuna volta. In terzo luogo (art. 119) il termine, decorso il quale il ritrovatore acquista la proprietà della cosa ritrovata oppure il suo prezzo, quando le circostanze ne abbiano richiesto la vendita, è ridotto da due anni a un anno. In quarto luogo (art. 120, secondo comma), in relazione al nuovo valore della moneta, viene elevato da lire duemila a lire diecimila il valore della cosa ritrovata agli effetti della riduzione del premio sul sovrappiù dal decimo al vigesimo. Infine (art. 120, terzo comma), prevedendosi che la cosa non abbia valore commerciale, si rimette all'apprezzamento discrezionale del giudice la determinazione del premio.

84. — La definizione e la disciplina che del tesoro dà l'art. 122 non divergono da quelle del vecchio codice (articolo 714). Ho solo creduto opportuno precisare che il tesoro può rinvenirsi anche in una cosa mobile. Si tratta, per altro, di un istituto d'importanza pratica assai ridotta per effetto delle leggi speciali sul ritrovamento degli oggetti d'interesse storico, archeologico, paletnologico, paleontologico e artistico, le quali rimangono naturalmente ferme (art. 122, terzo comma).

85. — Alle leggi speciali fa anche rinvio l'art. 123, corrispondente all'art. 719 del vecchio codice, per quanto riguarda i diritti sopra le cose gettate in mare o sopra quelle che il mare rigetta e sopra le piante e le erbe che crescono lungo il lido.

§ 2. — *Dell'accessione, della specificazione, dell'unione e della commistione.*

86. — Ho cercato di ricondurre queste materie a una disciplina più agile, semplificando molte norme frammentarie del codice del 1865 e informando tutto il sistema a pochi principi fondamentali.

Soppressa la definizione, superflua e di discutibile esattezza, che del diritto di accessione dava l'art. 443 del vecchio codice, ho disciplinato nei tre articoli 125, 126 e 127 l'accessione di cose mobili a immobili.

Il primo regola l'ipotesi di piantagioni, costruzioni od opere fatte dal proprietario del suolo con materiali altrui. Il proprietario dei materiali può chiederne la separazione, sempre che questa sia possibile senza recare grave danno all'opera costruita o senza far perire la piantagione. Se la separazione non è chiesta o non è possibile, il proprietario del suolo deve pagare il valore dei materiali, dei quali acquista la proprietà; ma se egli sia in mala fede o in colpa grave, è tenuto altresì al risarcimento dei danni anche nel caso in cui abbia luogo la separazione.

La facoltà del proprietario dei materiali di chiedere la separazione è circoscritta in limiti più ristretti di quelli stabiliti dall'art. 449 del vecchio codice, poichè, mentre questo negava la separazione quando non fosse possibile senza distruggere l'opera, l'art. 125, dando prevalenza all'interesse sociale sugli interessi individuali in collisione fra loro, la nega anche quando essa arrecherebbe grave danno all'opera costruita. Inoltre — e in ciò risiede l'innovazione più saliente — è assegnato per l'esercizio dell'azione di rivendicazione il termine di sei mesi dal giorno in cui il proprietario dei materiali ha avuto notizia dell'incorporazione. Si evita in tal modo che la titolarità del diritto di proprietà sui materiali rimanga incerta per lungo tempo.

87. — L'art. 126 regola l'ipotesi che un terzo, con suoi materiali, esegua piantagioni, costruzioni od opere su un fondo altrui. In questo caso il proprietario del fondo ha un diritto di scelta, in quanto può ritenere le opere, pagando il valore dei materiali e il prezzo della mano d'opera ovvero, se più gli conviene, l'aumento di valore recato al fondo, come può, invece, costringere il proprietario dei materiali a togliere a proprie spese le piantagioni, costruzioni od opere e chiedere inoltre il risarcimento dei danni. Il proprietario del fondo non può tuttavia chiedere che le opere siano tolte quando sono state fatte a sua scienza e senza opposizione o quando sono state fatte dal terzo in buona fede; in ogni caso non può domandare la rimozione, se sono trascorsi sei mesi dal giorno in cui ha avuto notizia dell'incorporazione. La disciplina dell'ipotesi in esame diverge, per una maggiore limitazione del diritto di scelta del proprietario del suolo, da quella dettata dall'art. 450 del codice del 1865, che non stabiliva alcun termine entro il quale la rimozione delle opere dovesse essere chiesta e non sopprimeva la facoltà di domandare la rimozione, se non quando il terzo fosse un possessore di buona fede che avesse sofferto evizione e per la sua buona fede fosse andato esente dalla restituzione dei frutti.

88. — L'art. 127, regolando l'ipotesi delle piantagioni, costruzioni od opere eseguite da un terzo non soltanto su un fondo altrui, ma anche con materiali altrui, dà una disciplina più completa di quella contenuta nell'art. 451 del vecchio codice, il quale si limitava a stabilire che il proprietario della materia non aveva diritto di rivendicarla, ma poteva esigere un'indennità dal terzo che ne aveva fatto uso, e anche dal proprietario del suolo, ma soltanto sul prezzo che da questo fosse ancora dovuto. L'art. 127 distingue l'ipotesi in cui la separazione dei materiali possa ottenersi senza grave danno delle opere e del fondo dall'ipotesi in cui tale separazione non sia possibile. Nel primo caso, il proprietario dei materiali può rivendicarli nel termine di sei mesi dal giorno in cui ha avuto notizia dell'incorporazione, effettuandone la seperazione a spese del terzo; nel secondo caso, come nel caso in cui preferisca di non chiedere la separazione, può esigere un'indennità, pari al valore dei materiali stessi, dal terzo che li ha adoperati, ovvero anche dal proprietario del suolo, ma limitatamente al prezzo che da questo fosse al terzo ancora dovuto. Compete inoltre al proprietario dei materiali il diritto al risarcimento dei danni nei confronti del terzo. Alla responsabilità del terzo si aggiunge la responsabilità solidale del proprietario del fondo, così per l'indennità dovuta al proprietario dei materiali come per il risarcimento dei danni, se in mala fede abbia autorizzato l'uso dei materiali medesimi.

89. — Relativamente all'ipotesi in cui taluno, nella costruzieno di un edificio occupi in buona fede una porzione del fondo attiguo, l'art. 128 modifica il corrispondente art. 452 del codice del 1865, in quanto stabilisce il termine entro il quale il proprietario del fondo parzialmente occupato deve fare opposizione. Il termine è di tre mesi e decorre dal giorno in cui la costruzione ebbe inizio. Decorso tale termine senza opposizione, il giudice, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. Rimane invariato l'obbligo del costruttore di pagare in questo caso al proprietrio del suolo il doppio del valore della superficie occupata e di risarcire i danni.

90. — Ho ricondotto a una disciplina uniforme, concentrata in un solo articolo (129), le due figure dell'unione e della mescolanza che il codice del 1865 regolava separatamente in due gruppi di articoli (464 - 467, 471 - 475). Alla regolamentazione complicata e prolissa del vecchio codice è sostituita una regolamentazione semplice e unitaria. Se le cose appartenenti a diversi proprietari sono state unite o mescolate in guisa da formare un sol tutto, ma sono separabili senza notevole deterioramento, ciascuno ritiene la proprietà della cosa sua e ha diritto di ottenerne la separazione; in caso diverso, la proprietà ne diventa comune in proporzione del valore delle cose spettanti a ciascuno.

Quando però una delle cose può essere considerata come principale o è di molto superiore per valore, ancorchè serva all'altra di ornamento, il proprietario della cosa principale acquista la proprietà del tutto, ma ha l'obbligo di pagare all'altro proprietario il valore della cosa che vi è unita o mescolata, se l'unione o la mescolanza avvenne con il suo consenso, ovvero soltanto la somma minore tra l'aumento di valore arrecato alla cosa principale e il valore della cosa accessoria, se l'unione o la mescolanza fu operata senza il suo consenso. Il diritto al risarcimento dei danni è circoscritto ai casi di mala fede o di colpa grave.

91. — In tema di specificazione, l'art. 130, in armonia con i principî che informano il nuovo codice, modificando il criterio seguito dal codice 1865 (articoli 468-470), dà prevalenza al lavoro sulla materia, tranne nel caso in cui il valore della materia sorpassi notevolmente quello della mano d'opera.

92. — La disciplina dell'alluvione, sia propria sia impropria (terreno abbandonato dall'acqua corrente), è rimasta inalterata. Gli articoli 131, 132 e 133 riproducono, semplificandone in qualche punto la formulazione, gli articoli 453, 454 e 455 del vecchio codice.

93. — E' innovata invece la disciplina dell'avulsione. Mentre il codice del 1865 (art. 456) riconosceva al proprietario del terreno avulso il diritto di reclamarne la proprietà entro l'anno e anche oltre, ove il proprietario del fondo a cui si era unita la parte staccata non avesse di questa ancora preso possesso, l'art. 134 del testo attribuisce senz'altro il terreno avulso al proprietario del fondo a cui si è unito, salvo l'obbligo del proprietario medesimo di corrispondere all'altro proprietario un'indennità nei limiti del maggior valore recato al fondo dall'avulsione. Mi sono indotto a introdurre questa innovazione allo scopo di evitare un eccessivo frazionamento dei fondi.

94. — Circa le isole e le unioni di terra che si formano nel letto dei fiumi o torrenti, l'art. 135 non soltanto non distingue, a differenza del vecchio codice (articoli 457 e 458), il caso in cui l'isola o l'unione di terra si sia formata nel letto di fiumi o torrenti navigabili o atti al trasporto dal caso in cui si sia formata nel letto di fiumi o torrenti che non sono tali, ma, in entrambi i casi, attribuisce l'isola o l'unione di terra al demanio pubblico, mentre il codice del 1865 nel primo caso attribuiva l'isola o l'unione di terra al patrimonio dello Stato e nell'altro caso l'attribuiva ai proprietari rivieraschi secondo la linea mediana del fiume o torrente.

A innovare la norma del vecchio codice sono stato indotto dalla considerazione che in entrambi i casi l'isola o l'unione di terra si presenta come uno sviluppo dell'alveo: il che importa, dato il carattere demaniale dell'alveo, che al demanio pubblico appartenga anche l'isola o l'unione di terra che in esso si forma. La disciplina del nuovo codice torna a coincidere con quella del vecchio codice (articoli 459 e 460) nell'ipotesi che l'isola si sia formata per avulsione ovvero per il fatto che il fiume o torrente, nel formarsi un nuovo corso,

abbia attraversato e circondato il fondo di un proprietario confinante. In questi due casi *causa proprietatis non mutatur*: il proprietario originario conserva il suo diritto. La diversità del regime giuridico stabilito per le isole che si formano nei due ultimi modi ora accennati ha la sua giustificazione nel rilievo che esse — a differenza delle isole che si formano per il fatto che il letto del fiume o torrente viene a emergere o a essiccarsi in un dato punto che rimane circondato dall'acqua — non si presentano come uno sviluppo o una trasformazione naturale dell'alveo.

95. — Quanto all'alveo abbandonato, l'art. 136 riproduce, senza alcuna variazione, l'art. 461 del codice del 1865. L'alveo spetta ai proprietari confinanti alle due rive, i quali lo dividono tra loro *pro modo longitudinis et latitudinis.*

96. — L'ultimo articolo (137) della disciplina di queste materie chiarisce che le disposizioni concernenti l'alluvione propria e impropria, le isole e le unioni di terra e l'alveo abbandonato non si applicano nel caso in cui le alluvioni e i mutamenti nel letto dei fiumi derivano da regolamento del loro corso, da bonifiche o da altre simili cause non naturali.

XVIII.

DELLE AZIONI A DIFESA DELLA PROPRIETÀ.

97. — L'azione di rivendicazione (art. 138) è regolata secondo i criteri tradizionali, con talune opportune integrazioni rispetto al vecchio codice (art. 439), in relazione all'ipotesi di una rivendica contro chi « *dolo desiit possidere* » dopo la notificazione della domanda giudiziale. Si precisa che in tal caso il convenuto, in difetto del ricupero e della restituzione della cosa, è tenuto non soltanto a pagarne il valore, ma altresì al risarcimento del danno. Anche dopo che gli sia stato corrisposto il valore, il proprietario può agire contro il nuovo possessore o detentore, ma in questo caso, se riesce a ricuperare la cosa, deve restituire al precedente possessore o detentore la somma ricevuta, giacchè, altrimenti, conseguirebbe un indebito lucro.

L'azione negatoria, non disciplinata dal codice del 1865, è dall'art. 139 ammessa anche quando all'affermazione di diritti su cosa altrui non si accompagnano turbative o molestie, sempre che il proprietario della cosa abbia motivo di temer pregiudizio dalla pretesa. Con questo limite rimane esclusa la possibilità delle così dette azioni di iattanza.

I due articoli successivi (140 e 141) concernono rispettivamente l'azione di regolamento di confini e l'azione per apposizione di termini. Prevedendo l'eventualità che manchi qualsiasi elemento di prova, ho ritenuto opportuno disporre, in ordine alla prima, che il giudice si attenga al confine delineato dalle mappe catastali.

XIX.

DELLA SUPERFICIE.

98. — Il codice del 1865, come i codici dei preesistenti Stati italiani, non regolava il diritto di superficie; ma il riconoscimento era insito nella disposizione dell'art. 448, che, temperando l'assolutezza del principio « *superficies solo cedit* », stabiliva una presunzione *iuris tantum* che le piantagioni, le costruzioni o le opere al di sopra o al di sotto del suolo appartenessero al proprietario di questo. In base a tale norma non si dubitava dalla generalità degli scrittori e dalla giurisprudenza dell'ammissibilità di una proprietà divisa per piani orizzontali. Data l'importanza dell'istituto, che ha avuto tanta accresciuta applicazione nell'edilizia moderna, ho ritenuto che il nuovo codice non potesse prescindere dal dettarne la disciplina. Ho concentrato questa in pochi articoli, che costituiscono il titolo terzo del libro.

L'art. 142 delinea il diritto di superficie nel suo duplice profilo, distinguendo il caso in cui il *dominus soli* conceda ad altri il diritto di fare e mantenere sul suolo una nuova costruzione (concessione *ad aedificandum*) dal caso in cui la costruzione già esista sul fondo e il proprietario ne alieni la proprietà separatamente dalla proprietà del suolo. Limitandomi a dettare la disciplina meglio corrispondente alle ipotesi di maggiore rilievo, ho lasciato alla dottrina i problemi di configurazione giuridica della concessione *ad aedificandum* e del rapporto d'inerenza della costruzione al suolo. Per la risoluzione di tale problema può costituire un utile criterio direttivo la norma dell'ultimo comma dell'art. 144, secondo la quale il diritto di fare la costruzione si estingue col non uso ventennale. Tale disposizione, che non si applica evidentemente alla proprietà sulla superficie, dimostra che in sè la concessione *ad aedificandum* è un autonomo diritto reale su cosa altrui, che diventa un vero diritto di proprietà quando la costruzione è eseguita.

L'art. 143 prevede l'ipotesi che la costituzione del diritto di superficie sia stata fatta per un tempo determinato; in questo caso è ovvio che, estinto il diritto di superficie, la costruzione, per la naturale espansione del diritto di proprietà, venga nuovamente a formare oggetto del diritto del proprietario del suolo.

99. — Il superficiario, quale proprietario della costruzione, ne ha la libera disponibilità: può alienarla e farne oggetto di diritti reali; ma, se il diritto di superficie fu costituito *ad tempus*, la scadenza del termine segna anche l'estinzione dei diritti reali imposti dal superficiario. Per contro, data la consolidazione che viene a operarsi della proprietà del suolo con la proprietà della costruzione, i diritti gravanti sul primo si estendono alla seconda (art. 144, primo comma).

Quanto ai contratti di locazione conclusi dal superficiario, questi non durano che per l'anno in corso alla scadenza del termine a cui è legato il diritto del superficiario (art. 144, secondo comma).

Il perimento della costruzione non importa, salvo patto contrario, l'estinzione del diritto di superficie. Il superficiario può ricostruire sul suolo, almeno finchè non sia scaduto il termine per cui il diritto di superficie sia stato eventualmente costituito (art. 144, terzo comma).

Le norme accennate si applicano anche alla così detta proprietà sotterranea (art. 145).

Ho escluso la possibilità della costituzione del diritto di superficie per le piantagioni (art. 146). Le promiscuità, che nella maggior parte dei casi si vengono in tal modo a costituire, oltre che fonte perenne di contrasti fra il proprietario del suolo e quello della piantagione, sono esiziali all'agricoltura. Questa esclusione importa che, mentre sotto l'impero del vecchio codice, dall'art. 448 poteva argomentarsi l'ammissibilità di una proprietà superficiaria anche per le piantagioni, nel nuovo codice, che per la superficie detta una particolare disciplina, la sfera di efficacia della presunzione *iuris tantum*, stabilita dall'art. 124, di appartenenza delle piantagioni o costruzioni al proprietario del suolo è circoscritta alle ipotesi previste negli articoli 125, 126 e 127, ai rapporti, cioè, fra il proprietario del suolo e il terzo che chiede la separazione delle piantagioni o dei materiali o il pagamento del loro valore.

XX.

DELL'ENFITEUSI.

100. — Col dettare la disciplina dell'enfiteusi nel titolo quarto ho corretto la meno propria sistemazione del codice del 1865, che, considerando l'enfiteusi soltanto dal punto di vista della sua fonte normale, ma non unica, la collocava fra i contratti.

La disciplina che l'istituto riceveva nel vecchio codice era informata ad aperto disfavore, determinato in parte da qualche degenerazione che l'istituto stesso aveva subito permeandosi nel diritto intermedio di elementi feudali, in parte dall'influenza della rivoluzione francese, che, ravvisando in esso un residuo del feudalismo, condusse a bandirlo dal codice napoleonico.

Dominato dal principio che la libera commerciabilità dei fondi non dovesse trovare nella legge alcun ostacolo, il codice del 1865, senza riguardo alla funzione sociale dell'istituto e agli interessi del concedente, conferì all'enfiteuta illimitata libertà di alienazione del fondo e, parimenti senza alcun limite, gli riconobbe il diritto di affrancazione. Spento l'interesse dei proprietari a costituirle, ben rare furono le enfiteusi stipulate sotto l'impero del vecchio codice.

Nel rielaborare la disciplina dell'istituto, pur conservandone i lineamenti essenziali, ho introdotto talune profonde innovazioni al fine di renderlo meglio idoneo ad attuare la funzione, di cui apparisce ancora capace, del miglioramento dei fondi e dell'incremento della produzione nazionale.

Come nel codice del 1865 (art. 1556), l'enfiteusi può essere perpetua o temporanea. A differenza però del vecchio codice, che non fissava alcun termine minimo di durata dell'enfiteusi temporanea, l'art. 148 stabilisce che questa non può essere costituita per una durata inferiore ai venti anni. Ho ritenuto necessario fissare il detto termine, perchè un'enfiteusi meno duratura non risponderebbe alle finalità economiche e sociali dell'istituto.

Ove non provveda il titolo, l'enfiteusi è regolata dalle disposizioni di legge; alcune di queste hanno però carattere inderogabile. Tali sono quelle che attengono al termine minimo di durata, alla ripartizione degli obblighi nel caso in cui il fondo sia diviso e goduto separatamente da più enfiteuti o eredi, alla revisione del canone, alla disponibilità del diritto enfiteutico, all'inammissibilità della subenfiteusi, all'esercizio del diritto di affrancazione (art. 147). L'inderogabilità è correlativa al carattere pubblico dell'interesse che le menzionate norme sono dirette a tutelare.

101. — L'art. 149 riconosce all'enfiteuta gli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui prodotti del fondo sulle accessioni e sul tesoro, nonchè relativamente alle utilizzazioni del sottosuolo in conformità delle leggi speciali. La norma non diverge che lievemente da quella dell'art. 1561 del vecchio codice, in quanto in essa non si fa più menzione del diritto sulle miniere. Il riconoscimento di tale diritto non sarebbe apparso in armonia con la nuova legislazione in materia, la quale afferma il diritto dello Stato su tutti i giacimenti minerari con potestà piena di concessione agli aspiranti ritenuti più idonei.

102. — Gli obblighi dell'enfiteuta rimangono invariati. Il pagamento del canone e il miglioramento del fondo costituiscono ancora gli elementi essenziali dell'enfiteusi (art. 150, primo comma).

Il canone può consistere in una somma di danaro ovvero in una «quantità fissa di prodotti naturali». Con la sostituzione di tale formula a quella adoperata dall'art. 1556 del codice del 1865, il quale parlava di «determinata prestazione in danaro o in derrate», mentre si ammette che il canone possa consistere in prodotti naturali diversi dalle derrate, si esclude che possa consistere in una quota proporzionale dei prodotti del fondo. La fissazione del canone *pro quota* implica un controllo e un'ingerenza del concedente nella gestione del fondo, che contrastano con la natura e l'ampiezza del diritto di cui l'enfiteuta è investito.

In conformità dell'art. 1559 del codice del 1865, il secondo comma dell'art. 150 nega all'enfiteuta la facoltà di pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità o perdita di frutti.

103. — Non ha rispondenza nel codice del 1865 l'art. 151, che, a maggiore garanzia del diritto del concedente, dichiara solidalmente obbligati al pagamento del canone i coenfiteuti e gli eredi dell'enfiteuta finchè dura la comunione. Quando questa sia sciolta, ciascun enfiteuta risponde per gli obblighi gravanti l'enfiteusi proporzionalmente al valore della sua quota. Il frazionamento del canone, specie se le divisioni si susseguono, può indubbiamente risolversi in pregiudizio per il concedente; senonchè, sarebbe stato eccessivo, e in parte anche d'ostacolo alla divisione, ammettere la sopravvivenza del vincolo solidale alla cessazione dello stato di comunione. Ho ritenuto tuttavia opportuno, nell'interesse del concedente e per evitare frodi in suo danno, esigere, agli effetti dell'estinzione della solidarietà, l'ulteriore condizione che la divisione abbia attuazione concreta nel godimento separato del fondo.

104. — Una delle cause per cui l'enfiteusi può dirsi caduta in desuetudine è da ravvisarsi nell'inalterabilità del canone. Innovando in questo punto il sistema del vecchio codice, l'art. 152 consente alle parti di chiedere, decorsi almeno dieci anni dalla costituzione dell'enfiteusi, e successivamente dopo eguale periodo di tempo, una revisione del canone, se questo sia divenuto troppo tenue o troppo gravoso in relazione al valore attuale del fondo. La disposizione innovativa tende, com'è chiaro, a conservare, attraverso la fluttuazione dei valori, un giusto equilibrio fra l'ammontare del canone e il valore del fondo. Tuttavia, poichè la possibilità di revisione del canone introduce nel rapporto un elemento d'incertezza, al fine di ridurre al minimo tale incertezza e assicurare al rapporto stabilità, la revisione non è ammessa, se il valore attuale del fondo non sia almeno duplicato o ridotto a metà rispetto al valore iniziale (art. 152, secondo comma).

Nella determinazione di tale valore non deve naturalmente tenersi conto dei miglioramenti arrecati dall'enfiteuta o dei deterioramenti a lui imputabili (art. 152, primo comma).

105. — Il perimento totale del fondo enfiteutico importa l'estinzione dell'enfiteusi (art. 153, primo comma, corrispondente all'art. 1560, primo comma, del codice del 1865).

Al perimento parziale, invece, non si dà rilevanza se non quando sia perita una parte notevole del fondo e il canone risulti sproporzionato al valore della parte residua (art. 153, secondo comma). In questo caso l'enfiteuta può chiedere, secondo le circostanze, una congrua riduzione del canone ovvero rinunciare al suo diritto, restituendo il fondo al concedente, salvo a ottenere il rimborso dei miglioramenti sulla parte non perita. La disciplina che il testo introduce è meno rigida di quella che dettava l'art. 1560 del codice del 1865, il quale negava qualsiasi diritto alla riduzione del canone quando la parte residua del fondo fosse sufficiente per pagarlo interamente e, solo ammetteva in questo caso, purchè del fondo fosse perita una parte notevole, che l'enfiteuta rinunciasse al suo diritto, retrocedendo il fondo al concedente.

La maggiore elasticità della disciplina introdotta a favore dell'enfiteuta è temperata nel terzo comma dell'art. 153 dalla fissazione di un breve termine di decadenza (un anno), entro il quale egli deve esercitare la facoltà di chiedere la riduzione del canone o di rinunciare al suo diritto.

L'articolo in esame prevede, nel quarto comma, anche il caso, non regolato espressamente dal vecchio codice, che il fondo fosse assicurato contro il rischio del perimento. In questa ipotesi, ove l'assicurazione sia stata fatta anche nell'interesse del concedente, è logico che l'indennità venga ripartita fra il concedente e l'enfiteuta in proporzione del valore dei rispettivi diritti.

Identico criterio si è adottato nel caso di espropriazione per pubblico interesse (art. 153, ultimo comma).

106. — Nel riprodurre nell'art. 154 la disposizione del vecchio codice (art. 1558), per cui le imposte e gli altri pesi che gravano il fondo sono a carico dell'enfiteuta salvo disposizioni di leggi speciali, ho creduto opportuno, al fine di evitare un eccessivo sacrificio degli interessi del concedente, aggiungere un comma nel quale si stabilisce che, se in virtù del titolo costitutivo i pesi su menzionati sono a carico del concedente, tale obbligo non può eccedere l'ammontare del canone.

107. — E' conservato nell'art. 155 (art. 1562 del codice del 1865) il principio della disponibilità del proprio diritto da parte dell'enfiteuta, sia per atto tra vivi sia per atto di ultima volontà; ma, innovando al vecchio codice, si consente al concedente di porre un limite a tale potere di disposizione. Il terzo comma dell'articolo stabilisce in proposito che nell'atto costitutivo può essere vietato all'enfiteuta, per un tempo non maggiore di venti anni, di disporre per atto tra vivi, in tutto o in parte, del proprio diritto. La limitazione varrà a infrenare lo spirito di speculazione; a impedire che l'enfiteuta si dia maggior cura di speculare sull'alienazione del suo diritto che di migliorare il fondo. L'inosservanza del divieto ha per effetto che l'enfiteuta non è liberato dai suoi obblighi ed è tenuto solidalmente con l'acquirente al risarcimento dei danni.

Ho mantenuto (art. 155, secondo comma) l'esclusione di qualsiasi prestazione al concedente per l'alienazione del diritto dell'enfiteuta, costituendo il laudemio un vincolo alla libera disponibiltà del diritto medesimo, e ho riprodotto (articolo 158) il divieto di costituire subenfiteusi, giacchè queste possono far sorgere una serie di speculatori sul fondo, i quali quasi sempre ne trascurano il miglioramento.

108. — Ho ritenuto opportuno, per una ragione di carattere economico-sociale, che si concreta nell'interesse di favorire la libertà dei fondi, di ripristinare a favore del concedente il diritto di prelazione che il codice del 1865 aveva abolito. In seguito all'esercizio del diritto di prelazione il fondo torna libero al concedente nello stesso modo che per l'affrancazione rimane libero nelle mani dell'enfiteuta.

La disciplina dell'esercizio di tale diritto si uniforma a quella che l'art. 279 del libro delle successioni e donazioni ha introdotto in ordine all'esercizio del diritto di prelazione riconosciuto a favore dei coeredi nel caso in cui uno di essi voglia alienare a un estraneo la sua quota. L'enfiteuta deve notificare al concedente la sua proposta di alienazione, indicandone il prezzo; il concedente deve esercitare il suo diritto nel termine di trenta giorni dalla notificazione. In mancanza di notificazione, il concedente, entro un anno dalla notizia della vendita, può riscattare il diritto dall'acquirente e da ogni successivo avente causa (art. 156, primo comma).

E' prevista l'ipotesi che più siano i concedenti e la prelazione non venga esercitata da tutti congiuntamente: in tal caso essa potrà esercitarsi per la totalità anche da uno solo, che, com'è ovvio, subentra all'enfiteuta di fronte agli altri concedenti per i diritti loro spettanti.

109. — L'art. 157, il quale non ha riscontro nel vecchio codice, regola gli effetti dell'alienazione dei rispettivi diritti da parte dell'enfiteuta e del concedente. Al fine di eliminare questioni circa il momento in cui tali effetti si producono, l'articolo stabilisce che, nel caso di alienazione del diritto enfiteutico, il precedente enfiteuta non è liberato dai suoi obblighi, e nel caso di alienazione del diritto del concedente, il nuovo titolare non può pretendere l'adempimento degli obblighi dell'enfiteuta, prima che degli atti di alienazione sia stata rispettivamente eseguita la notifica.

Ho rafforzato la tutela del diritto del concedente, mediante la responsabilità solidale del nuovo e del precedente enfiteuta per i canoni non soddisfatti (art. 157, primo comma).

110. — Sebbene da alcuni ne sia stata proposta la soppressione, ho conservato (art. 159) la facoltà del concedente di esigere la ricognizione del suo diritto. Questa, sopra tutto nelle enfiteusi perpetue o di durata molto lunga, giova, fra l'altro, ad assicurare la certezza dei rapporti.

Ho però eliminato, sembrandomi privo di giustificazione, il carattere d'inderogabilità che alla norma attribuiva il codice del 1865 (art. 1557).

Le spese dell'atto, che il vecchio codice (art. 1563, secondo comma) metteva a carico del possessore del fondo enfiteutico, sono poste a carico del concedente, nel cui interesse la ricognizione si compie.

111. — Nel sancire il diritto inderogabile dell'enfiteuta di affrancare, l'art. 161, primo comma, introduce una limitazione, disponendo che tale diritto non può esercitarsi prima che siano trascorsi venti anni dalla costituzione dell'enfiteusi. Ho creduto opportuno, innovando al sistema del codice del 1865 (art. 1564, primo comma), che non poneva alcuna restrizione, stabilire l'anzidetto termine minimo, al fine d'impedire che l'enfiteuta si sottragga con l'affrancazione del fondo all'obbligo di migliorarlo. La limitazione è giustificata dall'interesse generale del miglioramento dei fondi e del correlativo incremento della produzione. Si consente (art. 161, secondo comma) che nell'atto costitutivo dell'enfiteusi sia stabilito un termine maggiore, ma questo non potrà, in ogni caso, eccedere i quarant'anni. Un più lungo termine limiterebbe eccessivamente il diritto di affrancazione.

In considerazione dell'accennato interesse nazionale del miglioramento dei fondi, l'articolo in esame, prevedendo il caso che nell'atto costitutivo dell'enfiteusi sia prestabilito un piano di miglioramenti, non consente (terzo comma) l'affrancazione prima che i miglioramenti siano eseguiti. Non basta però che questi siano eseguiti perchè l'enfiteuta possa affrancare: occorre che dalla costituzione dell'enfiteusi sia anche decorso il termine minimo di venti anni, non suscettibile di riduzione.

A complemento della disciplina dell'affrancazione, l'articolo citato, colmando le lacune del codice del 1865, considera, nei commi quarto e quinto, la duplice ipotesi che si abbia una pluralità di enfiteuti o di concedenti.

Quando più siano gli enfiteuti, l'affrancazione può promuoversi anche da uno solo di essi; non però limitatamente alla propria quota, ma per la totalità. L'enfiteuta affrancante subentra nelle ragioni spettanti verso gli altri enfiteuti, i quali han-

no, corrispondentemente, diritto a una proporzionale riduzione del canone e possono sempre affrancare le loro quote. Mi sembra che questa disciplina abbia il pregio di conciliare il principio che nessun partecipante a una comunione può peggiorare la condizione degli altri con il principio che il concedente non può essere costretto ad accettare un'affrancazione parziale. Se all'enfiteuta affrancante si fosse conferito il diritto di rivalersi delle quote spettanti ai coenfiteuti, si sarebbe, rispetto a costoro, convertita in un obbligo la facoltà di affrancare e peggiorata così la loro condizione.

Nell'ipotesi inversa che più siano i concedenti, l'affrancazione può effettuarsi per la quota di ciascuno di essi.

Per il caso in cui più fondi fossero stati concessi in enfiteusi per *modum unius*, venne proposto che si stabilisse espressamente che l'affrancazione non potesse effettuarsi che per la totalità dei fondi. Ho ritenuto che questa ipotesi non esigesse una specifica regolamentazione legislativa, riducendosi la soluzione di essa all'interpretazione della volontà delle parti nella costituzione dell'enfiteusi. Se tale volontà sussiste, essa deve essere rispettata finchè non sia in conflitto con il principio della disponibilità del proprio diritto da parte dell'enfiteuta, il quale, per quanto i fondi siano concessi in enfiteusi per *modum unius*, può del suo diritto disporre anche parzialmente, così come può parzialmente disporre nel caso di un unico fondo.

112. — L'ultimo comma dell'art. 161 si limita a enunciare la regola generale che l'affrancazione si effettua mediante il pagamento di una somma corrispondente alla capitalizzazione dell'annuo canone. Non ho compreso nel codice le norme relative alle modalità dell'affrancazione; è conveniente che la disciplina di questo atto, la quale deve adeguarsi alle più varie situazioni economiche, sia lasciata alle leggi speciali.

113. — Per ciò che attiene alla devoluzione del fondo enfiteutico, questa è ammessa (art. 162) nei due casi indicati dal vecchio codice (art. 1565), e cioè nel caso in cui l'enfiteuta deteriori il fondo o non adempia all'obbligo di migliorarlo e nel caso in cui sia in mora nel pagamento di due annualità di canone.

Meritevole di particolare nota è l'innovazione (art. 162, n. 2) concernente la possibilità da parte dell'enfiteuta moroso di purgare la mora finchè nel giudizio di devoluzione non sia intervenuta sentenza definitiva, e cioè la sentenza che accoglie la domanda di devoluzione, anche se essa non sia passata in giudicato. Introdotta a favore dell'enfiteuta tale norma, sarebbe stato eccessivo mantenere in vita la formalità dell'interpellazione richiesta dall'art. 1565, n. 1, del vecchio codice, che ha dato origine a lunghe dispute sulla sua interpretazione.

L'ultimo comma dell'art. 162, conformemente all'art. 1565, primo comma, del codice del 1865, ma con formula più chiara, stabilisce la prevalenza della domanda di affrancazione su quella di devoluzione. Naturalmente, in tanto la prima prevale sulla seconda in quanto il diritto di affrancazione possa esercitarsi. E' ovvio che, se l'enfiteuta non può affrancare il fondo perchè non sono ancora trascorsi venti anni dalla costituzione dell'enfiteusi o perchè non ha ancora attuato il piano di miglioramenti predisposto nell'atto costitutivo, gli effetti della domanda di devoluzione non potranno essere paralizzati dalla domanda di affrancazione.

Al principio della prevalenza dell'affrancazione sulla devoluzione ho ritenuto opportuno introdurre un'eccezione, della quale non è traccia nel codice del 1865, per il caso di inadempimento dell'obbligo di non deteriorare e di migliorare il fondo, sempre che l'inadempimento sia di considerevole gravità. L'eccezione è giustificata dal rilievo che l'obbligo di migliorare è requisito essenziale dell'enfiteusi e che l'inadempimento, quando sia molto grave, rivela inettitudine o neghittosità dell'enfiteuta.

Il principio che la clausola risolutiva espressa non impedisce l'esercizio del diritto di affrancazione — principio già dalla dottrina e dalla giurisprudenza considerato insito nel sistema del vecchio codice — riceve espressa formulazione nell'art. 163. La clausola sarebbe infatti incompatibile con la prevalenza che all'affrancazione è data sul diritto di devoluzione, salvo sempre il caso che l'inadempimento dell'obbligo di migliorare il fondo sia di notevole gravità.

114. — Come nel vecchio codice (art. 1565, ultimo comma), è riconosciuto nell'art. 164 il diritto dei creditori dell'enfiteuta d'intervenire nel giudizio di devoluzione per tutelare le proprie ragioni. Essi possono anche valersi del diritto di affrancazione che spetti all'enfiteuta, offrire il risarcimento dei danni e dare cauzione per l'avvenire. Alla norma del codice del 1865 ho aggiunto una disposizione per tutelare i creditori che abbiano iscritto ipoteca contro l'enfiteuta anteriormente alla trascrizione della domanda di devoluzione e ai quali la domanda medesima non sia stata notificata in tempo utile per intervenire. E' consentito a costoro di esercitare il diritto di affrancazione anche dopo che la devoluzione è avvenuta. Si concilia così l'interesse dei creditori ipotecari di aver notizia in tempo utile della domanda di devoluzione in corso con l'opportunità di non addossare al concedente l'onere di citarli a intervenire nel giudizio di devoluzione.

115. — In tema di rimborso dei miglioramenti eseguiti dall'enfiteuta, ho abbandonato la distinzione che poneva il vecchio codice (art. 1566) fra l'ipotesi della devoluzione per colpa dell'enfiteuta e l'ipotesi di estinzione dell'enfiteusi per scadenza del termine. Mi è sembrato preferibile, nell'interesse sociale dell'esecuzione delle migliorie, adottare per tutti i casi un criterio unico, riconoscendo all'enfiteuta il diritto al rimborso nella misura dell'aumento di valore che dall'esecuzione dei miglioramenti è derivato al fondo (art. 165, primo comma).

Alla dibattuta questione se all'enfiteuta competa il diritto di ritenzione del fondo finchè non sia stato soddisfatto del suo credito per i miglioramenti pone termine l'art. 165, secondo comma, riconoscendo tale diritto, in conformità della giurisprudenza prevalente, sempre che nel giudizio sia stata fornita qualche prova della sussistenza in genere dei miglioramenti stessi, analogamente a quanto è stabilito dall'art. 340 nei riguardi del possessore di buona fede.

116. — In ordine alle addizioni fatte dall'enfiteuta, la loro disciplina si conforma a quella stabilita per le addizioni fatte dall'usufruttuario. E' logico che, se le addizioni non possono separarsi dall'enfiteuta, ma costituiscono un miglioramento del fondo, trovino applicazione le disposizioni relative ai miglioramenti (art. 165, terzo comma); il rimborso sarà pertanto commisurato all'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto di esse.

117. — Circa la sorte delle locazioni concluse dall'enfiteuta, dopo che l'enfiteusi sia cessata, l'art. 166, colmando una lacuna del vecchio codice, rinvia alle norme (art. 188) che regolano le locazioni concluse dall'usufruttuario. Non si scorge, infatti, alcuna ragione che consigli di adottare una diversa disciplina.

118. — L'ultima disposizione del titolo (art. 167) è diretta a chiarire che nella disciplina generale dell'enfiteusi non sono assorbite le norme delle leggi speciali concernenti le

enfiteusi costituite dalle persone giuridiche. Tali norme, dettate da particolari esigenze, conservano piena efficacia, anche se non sono conformi alla disciplina generale tracciata del codice civile.

XXI.

DELL'USUFRUTTO.

119. — Il quinto titolo tratta in due capi distinti dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

Le innovazioni principali in materia di usufrutto tendono a temperare gli inconvenienti economici di questo istituto, derivanti dall'attribuzione del diritto di godimento della cosa a persona diversa da quella che ne ha la proprietà, e a regolare in modo migliore, più armonico e più equo i diritti del proprietario e dell'usufruttuario.

Il nuovo codice non dà la definizione dell'usufrutto, che avrebbe avuto carattere prevalentemente dottrinale e per necessità sarebbe riuscita o pletorica o, come quella del codice del 1865 e del progetto della Commissione Reale, non perfettamente aderente alla disciplina giuridica dell'istituto. E' preferibile, pertanto, che la nozione dell'usufrutto sia ricostruita come sintesi ricavata dagli elementi che costituiscono la struttura di questo istituto e che affiorano dalle singole disposizioni.

Fondamentale tra queste è quella dell'art. 171, che attribuisce all'usufruttuario il diritto di godere della cosa, ma gli impone di rispettarne la destinazione economica. Si determina, così, il contenuto del diritto dell'usufruttuario, che può godere della cosa con un limite che il godimento del proprietario non ha. Modificando la formula tradizionale dell'art. 477 del vecchio codice (*salva rerum substantia*), ho fatto esplicito riferimento a un criterio economico sociale, anzichè a un criterio puramente materialistico.

Come conseguenza del diritto di godimento si riconosce all'usufruttuario la facoltà di trarre dalla cosa ogni utilità che essa può dare, facendo salvi, per altro, i limiti posti dalla legge. Infatti, il diritto dell'usufruttuario non si estende al tesoro (art. 178); può esercitarsi solamente entro certi limiti e con determinati obblighi relativamente alle cave e alle torbiere (art. 177), ai boschi e agli alberi (articoli 179-182), ai semenzai (art. 183), ai parti delle mandre e dei greggi (articolo 184) e alle scorte (art. 187).

Gli altri elementi dell'usufrutto si desumono dall'intera disciplina dell'istituto, le cui norme sono state ordinate in quattro gruppi: il primo contiene le disposizioni generali; il secondo e il terzo quelle riguardanti rispettivamente i diritti e gli obblighi nascenti dall'usufrutto; l'ultimo le norme relative all'estinzione e alle modificazioni dell'usufrutto.

§ 1. — *Disposizioni generali.*

120. — Circa la costituzione del diritto di usufrutto, alle due fonti indicate dal vecchio codice, la legge e il negozio giuridico, ho aggiunto l'usucapione, secondo l'unanime insegnamento della dottrina nell'interpretazione del diritto finora vigente.

Il progetto della Commissione Reale ammetteva che l'usufrutto si potesse costituire col patto che l'usufruttuario godesse di una sola parte dei frutti o addirittura con la riserva dei frutti a favore del costituente o di terzi (art. 112, terzo comma). Seguendo il voto della Commissione delle Assemblee legislative, ho soppresso la disposizione. La riserva dei frutti a favore del costituente o di un terzo avrebbe alterato la natura di questo diritto. La volontà privata può imporre degli oneri all'usufruttuario (usufrutto modale), ma non creare un usufrutto in cui i frutti siano attribuiti a persona diversa dall'usufruttuario, svuotando così il contenuto di questo diritto e conservando all'istituto un nome che non risponderebbe più alla disciplina legislativa di esso. La costituzione poi di un usufrutto con parziale godimento dei frutti avrebbe generato una figura anomala di usufrutto, di cui difficilmente si sarebbe scorta la sociale utilità.

121. — Una notevole modificazione rispetto al codice del 1865 apportava il progetto della Commissione Reale (art. 113, secondo comma), consentendo di fissare alla durata dell'usufrutto un termine, non superiore ai trent'anni, indipendente dalla vita del titolare, di modo che, se questi fosse morto prima della scadenza del termine, l'usufrutto si sarebbe trasmesso agli eredi per il tempo residuo. L'innovazione, per quanto ispirata alla finalità di incoraggiare iniziative dirette alla migliore utilizzazione della cosa, non mi è sembrata meritevole di accoglimento: ho preferito tener fermo il principio tradizionale che lega l'usufrutto alla vita dell'usufruttuario e non ammetterne la trasmissibilità ereditaria. Ho considerato antieconomico consentire un prolungamento dello stato di disintegrazione della proprietà, nel quale il titolare di questo diritto non ne ha l'esercizio.

122. — Una questione molto dibattuta sotto il codice del 1865 era quella relativa alla cedibilità del diritto di usufrutto. Chi la negava faceva richiamo all'art. 492, il quale dichiarava cedibile il semplice esercizio; chi sosteneva la soluzione opposta muoveva principalmente dalla considerazione che l'art. 1967 dichiarava l'usufrutto capace di ipoteca e che questa ipotecabilità si risolveva in un'alienazione potenziale.

Per quanto la incedibilità del diritto di usufrutto possa sembrare più in armonia con l'*intuitus personae* che ha il costituente di questo diritto, e per quanto la incedibilità, affermata da una tradizione più volte secolare, sia ancora tenuta ferma anche dalle più moderne legislazioni straniere, mi sono indotto ad accogliere esplicitamente (art. 170) la seconda soluzione, sostenuta pure da autori insigni, proposta nel progetto della Commissione Reale e approvata dalla Commissione delle Assemblee legislative, indubbiamente più coerente con il principio dell'ipotecabilità dell'usufrutto. Si aggiunge per altro nell'art. 170, primo comma, che la cessione può essere vietata nell'atto costitutivo. La cessione produce effetto solo per la durata del diritto, e cioè non oltre la vita del cedente o il più breve termine stabilito dal titolo.

123. — Quanto agli effetti della cessione sugli obblighi dell'usufruttuario, ho stabilito, analogamente al principio vigente per la cessione dei crediti, che essa deve essere notificata al proprietario perchè sia liberato il cedente. Al fine poi di assicurare l'adempimento di questa norma ho affermato la responsabilità solidale dell'usufruttuario e del cessionario verso il proprietario, finchè la notificazione non sia eseguita (art. 170, secondo comma).

Non ho fatto menzione dell'inalienabilità dell'usufrutto legale, giacchè questa è già espressamente sancita dall'art. 324 del libro primo, il quale esclude pure che l'usufrutto possa essere oggetto di pegno, d'ipoteca o di esecuzione da parte dei creditori.

§ 2. — *Dei diritti nascenti dall'usufrutto.*

124. — Tra i diritti dell'usufruttuario ho menzionato quello di conseguire e conservare il possesso della cosa (art. 172): è questo un presupposto indispensabile per il godimento della

cosa medesima da parte di chi è titolare di un diritto reale. Ho però stabilito nell'art. 192 le norme relative ai provvedimenti per la custodia, l'amministrazione e l'eventuale alienazione dei beni, nel caso che l'usufruttuario non presti la garanzia.

Non ho mantenuto la disposizione del progetto della Commissione Reale (art. 135, secondo comma), che consentiva al costituente la facoltà di attribuire l'amministrazione della cosa, data in usufrutto, allo stesso proprietario o a un terzo. Questa facoltà non potrebbe avere giustificazione che nell'incapacità dell'usufruttuario ad amministrare: incapacità, che non può essere sancita da volontà privata.

125. — Nell'art. 173, primo comma, ho posto esplicitamente la norma che l'usufrutto si estende a tutte le accessioni della cosa. Già secondo l'interpretazione del codice del 1865 si riteneva che l'usufrutto si estendesse all'alluvione; e, a questo riguardo, non ho fatto che trasformare in precetto legislativo un'interpretazione ormai consolidatasi. Ma il silenzio della legge relativamente agli incrementi dovuti alla *vis fluminis*, come nel caso di avulsione o alveo derelitto, aveva suscitato incertezze; di qui l'opportunità di rimuovere legislativamente ogni dubbio con l'estensione dell'usufrutto anche a tali incrementi, seguendo la migliore dottrina che giustificava questa estensione anche per ragioni di carattere pratico.

126. — Quanto alle costruzioni e alle piantagioni fatte dal proprietario dopo l'inizio dell'usufrutto, mi è sembrato che esse fossero da considerare diversamente dalle accessioni. E' giusto che l'usufruttuario, in quanto gode del maggior reddito della cosa per effetto di esse debba corrispondere al proprietario l'interesse delle somme da questo impiegate: ciò naturalmente quando l'usufruttuario vi abbia consentito, ovvero quando le costruzioni o piantagioni siano state fatte per disposizione della pubblica autorità (art. 173, secondo comma). In questo modo si evita di esporre l'usufruttuario al pagamento di interessi eccessivamente onerosi.

127. — Poichè ha il diritto di godere della cosa, l'usufruttuario ne acquista i frutti naturali e civili. In questa materia, per altro, è stata apportata una profonda modificazione al sistema del codice del 1865.

Secondo questo sistema (art. 480), l'usufruttuario faceva suoi i frutti naturali che al cominciare dell'usufrutto trovava pendenti, benchè maturati in tempo anteriore, e il proprietario faceva suoi i frutti che trovava pendenti al cessare dell'usufrutto, benchè maturati nel tempo in cui questo durava. Si cercava di giustificare tale norma, osservando che così si troncava ogni possibile conflitto e si offriva una rapida attuazione e reintegrazione del diritto dell'usufruttuario e del proprietario; ma la giustificazione pone in evidenza come la norma fosse oltremodo empirica e contrastante, inoltre, coi più ovvii principî di equità, in quanto i frutti venivano acquistati dall'usufruttuario o dal proprietario senza indennità per le spese dei lavori e delle sementi.

Ho perciò innovato il criterio seguito dal codice del 1865, stabilendo la regola che i frutti naturali, come i frutti civili, spettano all'usufruttuario per la durata del suo diritto (art. 174, primo comma); ma ho in pari tempo preveduto il caso in cui il proprietario e l'usufruttuario si succedano nel godimento della cosa entre l'anno agrario o nel corso di un periodo produttivo di maggiore durata. Tenuto conto delle gravi difficoltà di prova e delle incertezze che potrebbero sorgere qualora la ripartizione si operasse con riferimento a ogni singolo prodotto, ho ritenuto opportuno disporre (art. 174, secondo comma) che dei frutti si formi un'unica massa e di questa si faccia la ripartizione fra proprietario e usufruttuario in proporzione della durata del rispettivo diritto nell'anno agrario o nel più lungo periodo produttivo. Così, se l'anno agrario ha avuto inizio il 1° novembre e l'usufrutto già in corso ha termine il 31 agosto dell'anno successivo, i frutti dell'anno agrario spetteranno indistintamente per dieci dodicesimi all'usufruttario e per due dodicesimi al proprietario. Trattandosi però di frutti dei quali il ciclo produttivo eccede l'anno agrario, occorrerà formare una massa distinta, da ripartirsi secondo la durata del diritto del proprietario e dell'usufruttuario nel più lungo ciclo di produzione.

Nell'ultimo comma dell'art. 174 si fissa l'analogo principio che le spese necessarie per la produzione e il raccolto sono a carico del proprietario e dell'usufruttuario nella stessa proporzione in cui si ripartiscono i frutti, entro i limiti del valore di questi.

128. — La disciplina dei miglioramenti fatti dall'usufruttuario differisce notevolmente da quella del vecchio codice. Mi è sembrato eccessivamente rigoroso il criterio seguito dall'art. 495 del codice del 1865, che negava ogni indennità per i miglioramenti, salvo il diritto di compensare l'aumentato valore della cosa con i deterioramenti apportati dall'usufruttuario senza grave colpa.

Ho invece riconosciuto sempre (art. 175, primo comma) il diritto dell'usufruttuario a un'indennità, purchè, s'intende, i miglioramenti sussistano al tempo della cessazione dell'usufrutto. Non ho dato rilievo a eventuali opposizioni da parte del proprietario, perchè l'interesse generale dell'incremento della produzione esige che non siano posti limiti alla facoltà dell'usufruttuario di migliorare le colture e di accrescere la fertilità dei fondi.

Circa la misura dell'indennità, ho stabilito (art. 175, secondo comma) che essa deve essere corrisposta nella minore somma tra l'importo della spesa e il risultato utile.

129. — Per le addizioni ho conservato (art. 176) il principio tradizionale, secondo cui l'usufruttuario ha il *ius tollendi*, qualora la separazione possa farsi senza recare nocumento alla cosa, salvo che il proprietario preferisca di ritenerle: in quest'ultimo caso mi è sembrato giusto (art. 175, secondo comma) riconoscere all'usufruttuario il diritto a un'indennità pari alla minore somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna, abbandonando così il criterio di eccessivo disfavore per l'usufruttuario adottato dal codice del 1865 (art. 495), il quale limitava il rimborso alla somma corrispondente al prezzo che dalle addizioni avrebbe potuto ritrarre l'usufruttuario staccandole dal fondo.

Ho inoltre dettato una particolare norma per le addizioni che non possono separarsi dalla cosa, ma ne costituiscono un miglioramento. E' equo e razionale che a tali addizioni, in quanto hanno migliorato la cosa, si applichino le disposizioni relative ai miglioramenti (art. 176, ultimo comma).

130. — Nell'art. 177 è coordinato l'art. 494 del vecchio codice con la nuova legislazione mineraria, la quale dispone che le miniere possono essere coltivate solo da chi ne abbia avuto concessione del Governo (art. 14 della legge 29 luglio 1927, n. 1443).

A tal fine ho prèvisto l'ipotesi in cui il permesso sia stato concesso all'usufruttuario, stabilendo l'obbligo da parte di questo di risarcire al proprietario i danni accertati alla fine dell'usufrutto.

Nei casi in cui il permesso sia stato ottenuto dal proprietario o da un terzo, all'usufruttuario è dovuta dal concessionario un'indennità corrispondente al diminuito godimento del fondo. Come concessionario, il proprietario si trova nella

stessa condizione del terzo e, al pari di questo, è tenuto a indennizzare l'usufruttuario per la diminuzione del suo godimento cagionato dall'esercizio della concessione. S'intende che, se il concessionario è un terzo, egli sarà tenuto anche a indennizzare il proprietario, ma ciò non era il caso di affermare in questa sede, che disciplina i diritti dell'usufruttuario.

Quanto alle cave e alle torbiere, ho mantenuto il diritto dell'usufruttuario di godere di quelle già aperte e in esercizio all'inizio dell'usufrutto, soggiungendo che, per aprirne nuove, occorre il consenso del proprietario. Ho fatto rivivere, così, la norma vigente, come sembre probabile, nel diritto romano classico, distaccandomi dall'opposta norma accolta nella compilazione giustinianea.

131. — Relativamente all'usufrutto dei boschi, dei filari e degli alberi sparsi di alto fusto, al criterio della «pratica costante dei proprietari» ho sostituito quello più obiettivo e più razionale della «pratica costante della regione». A questo criterio, oltre che alle leggi e ai regolamenti forestali deve uniformarsi l'usufruttuario per il modo, l'estensione, l'ordine e l'epoca dei tagli. Naturalmente egli è tenuto anche ad assicurare il mantenimento della consistenza dei boschi e dei filari, di guisa che il bosco sussista integro alla fine dell'usufrutto. Questi principî sono affermati nell'art. 179.

Ho poi soppresso la facoltà concessa all'usufruttuario dall'art. 488 del codice del 1865 di atterrare alberi del fondo per eseguire riparazioni. E' già eccezionale la facoltà conferitagli dall'art. 180 di servirsi per le riparazioni a suo carico degli alberi di alto fusto divelti o spezzati o periti per accidente; un ulteriore alleviamento dell'obbligo della manutenzione mi è sembrato eccessivo.

Gli articoli 181, 182 e 183 riproducono, nella sostanza, i corrispondenti articoli 490, 489 e 491 del vecchio codice. Nel secondo e nel terzo, per altro, ho prescritto l'osservanza della «pratica costante della regione», in coerenza a quanto è disposto nell'art. 179.

132. — Le norme (articoli 184 e 185) relative ai diritti dell'usufruttuario sui parti della mandra o del gregge e sulle cose consumabili non divergono da quelle del vecchio codice (articoli 483 e 513).

Quanto alle cose deteriorabili (art. 186), ho integrato, con l'aggiunta di una disposizione, l'art. 484 del codice del 1865, e ciò allo scopo di assoggettare a una speciale regola l'usufrutto d'impianti, opifici, macchinari che abbiano una destinazione produttiva. E' evidente la necessità che di questi beni strumentali, in quanto interessano anche la produzione nazionale, sia conservata la piena efficienza. L'usufruttuario è tenuto pertanto a riparare e a sostituire, durante l'usufrutto, le parti che si logorano: gli è però riconosciuto il diritto verso il proprietario a una congrua indennità, al termine dell'usufrutto, quando abbia sopportato spese che eccedono quelle delle ordinarie riparazioni.

Non ho riprodotto la parte finale dell'art. 484 del vecchio codice, poichè l'obbligo dell'usufruttuario di tenere indenne il proprietario delle cose deteriorate per dolo o colpa discende dal principio, successivamente affermato, secondo il quale deve godere le cose da buon padre di famiglia (art. 190, secondo comma).

Una particolare disposizione (art. 187) provvede a disciplinare la restituzione delle scorte vive e morte del fondo. Esse devono restituirsi in eguale quantità e qualità, a meno che l'usufruttuario non preferisca corrispondere al proprietario il valore delle scorte stesse calcolate al termine dell'usufrutto.

Il progetto della Commissione Reale ammetteva la costituzione dei quasi usufrutto anche relativamente alle cose mobili non consumabili consegnate dietro stima (art. 139, primo comma). Mi è sembrato non opportuno creare questa figura anomala di usufrutto, nella quale, per effetto della stima, che ha un fine di garanzia reciproca, si dava all'usufruttuario un diritto di piena disponibilità delle cose.

133. — Com'è noto, la disciplina del codice del 1865 sulle locazioni concluse dall'usufruttuario (art. 493) aveva dato luogo a molte critiche e anche a dubbi d'interpretazione. Per assicurare a queste locazioni una relativa stabilità, era stato temperato il generale principio «*resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*», distinguendosi a tal fine tra usufrutto a tempo indeterminato e usufrutto a tempo determinato. Nel primo caso si distingueva ancora tra locazioni ultraquinquennali e locazioni fatte per un tempo più breve: le prime duravano, in caso di cessazione dell'usufrutto, per il quinquennio in corso, fosse esso il primo quinquennio ovvero uno dei successivi; le altre duravano per tutto il loro tempo, salvo che fossero state pattuite più di un anno (per i beni rustici) o più di sei mesi (per le case) prima della loro esecuzione e questa non avesse avuto inizio prima della cessazione dell'usufrutto.

Tale diversa regolamentazione delle locazioni ultraquinquennali e delle altre — riguardo a queste ultime soltanto si prevedeva l'ipotesi della rinnovazione anticipata — portava a incongruenze, come quella di non riconoscere alcuna validità a una rinnovazione fatta dall'usufruttuario poco prima della morte, se si trattava di locazione a lungo termine, e di riconoscerla pienamente, se si trattava di locazione di durata non superiore al quinquennio.

Per ovviare ai difetti di tale disciplina, il progetto della Commissione Reale (art. 134) stabiliva che alla cessazione dell'usufrutto le locazioni si risolvessero e prescriveva, secondo i vari casi, il termine entro il quale il proprietario, che non intendeva rispettarle, avrebbe dovuto dare la disdetta. In tal modo, però, non si teneva conto dell'esigenza, pure vivamente sentita, di assicurare, entro certi limiti, la continuità delle locazioni. Nè questa obiezione era superata dalla considerazione che, laddove si fosse presentata la convenienza di locazioni di lunga durata, l'usufruttuario avrebbe chiesto il preventivo consenso del proprietario, o dalla constatazione che varie moderne legislazioni si uniformano al concetto accolto dall'accennato progetto.

Nel regolare questo punto importante ho seguito i seguenti criteri: unificazione della disciplina delle locazioni ultraquinquennali e di quelle più brevi; eliminazione dell'ipotesi della rinnovazione anticipata; predisposizione di un rimedio contro le locazioni fatte in frode. Pertanto, l'art. 188 dispone nel primo comma che le locazioni in corso al tempo della cessazione dell'usufrutto, purchè constino da atto pubblico o da scrittura privata di data certa anteriore, continuano per la durata stabilita, ma non oltre un quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto.

Il secondo comma dell'art. 188 è sostanzialmente conforme all'ultimo dell'art. 493 del vecchio codice. Esso concerne l'ipotesi di cessazione dell'usufrutto per scadenza del termine e ammette la validità delle locazioni per l'anno in corso o, se si tratti di fondi rustici dei quali il principale raccolto sia biennale o triennale, per il biennio o per il triennio in corso al momento della cessazione dell'usufrutto.

134. — Il progetto della Commissione Reale introduceva un complesso di norme (articoli 155-162) sull'usufrutto dei diritti e sull'usufrutto di un patrimonio. Di esse ho mantenuto solamente quelle relative alla riscossione dei capitali gravati di usufrutto (art. 189) e all'usufrutto di un'eredità (art. 199),

mentre ho rinviato ad altri libri del codice, come a sede più propria, la disciplina dell'usufrutto dei titoli di credito e dell'azienda commerciale, e ho soppresso le altre disposizioni, che si limitavano a dare una definizione puramente scolastica dell'usufrutto sui diritti.

L'art. 189, allo scopo di garantire il proprietario, pone un limite al *ius exigendi* riconosciuto dalla giurisprudenza all'usufruttuario, stabilendo che per la riscossione di somme, che rappresentano un capitale gravato di usufrutto, è necessario il consenso del titolare del credito e dell'usufruttuario e che il capitale riscosso deve essere investito in modo fruttifero. Se le parti non sono d'accordo sul modo d'investimento, provvede l'autorità giudiziaria.

§ 3. — *Degli obblighi nascenti dall'usufrutto.*

135. — L'obbligo fondamentale dell'usufruttuario è quello di restituire la cosa al termine del suo diritto, salvo che si tratti di cose consumabili.

Ciò è espressamente sancito dal primo comma dell'art. 190, il quale, nel secondo comma, stabilisce l'obbligo dell'usufruttuario di godere della cosa con la diligenza del buon padre di famiglia. Quest'ultima disposizione, già contenuta nel vecchio codice (art. 497), completa l'altra sull'obbligo della restituzione, determinando in quale stato la cosa debba essere restituita, e cioè nello stato conseguente a un uso fattone da buon padre di famiglia.

136. — Gli articoli 191 e 192, relativi all'inventario e alla prestazione della garanzia, riproducono sostanzialmente gli articoli 496-499 del vecchio codice. Per altro, alla disposizione che dispensa dalla garanzia il venditore o il donante con riserva di usufrutto ho aggiunto (art. 191, terzo comma) quella che impone invece l'obbligo della garanzia al cessionario, quando il venditore e il donante con riserva di usufrutto cedono tale diritto. L'aggiunta mi è sembrata necessaria, come conseguenza della cedibilità del diritto di usufrutto, ammessa dal nuovo codice. Ho poi regolato (art. 192) l'amministrazione degli immobili, nel caso in cui non sia stata prestata la garanzia, stabilendo che amministratore sia il proprietario, se l'usufruttuario lo consenta, o un terzo scelto dalle parti o nominato dall'autorità giudiziaria. E, sempre in tema dei provvedimenti da adottare qualora l'usufruttuario non presti la garanzia, ho disposto che i titoli al portatore, ove non si convertano in nominativi con annotazione dell'usufrutto, siano depositati presso un terzo, scelto dalle parti stesse o dall'autorità giudiziaria.

137. — Circa la ripartizione delle spese e degli oneri tra proprietari e usufruttuario, si è riveduta e completata negli articoli 193-198 la disciplina del codice del 1865 (articoli 501-508).

Sono a carico dell'usufruttuario tutte le spese relative alla custodia, all'amministrazione e alla manutenzione ordinaria della cosa: così pure devono essere sostenute dall'usufruttuario le riparazioni straordinarie, rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione (art. 193).

Le riparazioni straordinarie, invece, sono a carico del proprietario. La enumerazione che di queste fa il secondo comma dell'art. 194 è conforme a quella contenuta nell'art. 504 del codice del 1865. L'usufruttuario, per altro, poichè ne trae profitto, deve corrispondere al proprietario per la durata dell'usufrutto l'interesse delle somme per esse erogate (art. 194, terzo comma). Se il proprietario non esegue le riparazioni, può eseguirle l'usufruttuario e in tal caso avrà diritto al rimborso delle spese senza interesse alla fine dell'usufrutto (art. 195).

Le stesse disposizioni valgono nel caso di rovina parziale, per vetustà o caso fortuito, di un edificio che formava accessorio necessario del fondo soggetto a usufrutto (art. 196).

Per ciò che concerne i carichi annuali del fondo, che sono addossati all'usufruttuario, l'art. 197, primo comma, risolve affermativamente la questione, sorta a proposito dell'art. 506 del vecchio codice, se l'usufruttuario debba corrispondere anche le rendite fondiarie, in quanto esse hanno la natura di oneri reali. Il secondo comma dell'articolo ripartisce poi, per l'anno in corso al principio e alla fine dell'usufrutto, tali carichi fra proprietario e usufruttuario in proporzione della durata del rispettivo diritto.

Gravano, invece, sul proprietario, salvo diverse disposizioni di legge, i carichi imposti sulla proprietà, ma l'usufruttuario deve corrispondergli l'interesse e, se ne anticipa il pagamento, ha diritto al rimborso del capitale senza interesse (art. 198, corrispondente all'art. 507 del vecchio codice).

Non ho ritenuto opportuno riprodurre, perchè superflua, la disposizione dell'art. 508 del codice del 1865. E' ovvio che l'usufruttuario di cose singole non può essere tenuto al pagamento dei debiti del proprietario, siano pure garantiti da ipoteca sul fondo; i censi o rendite semplici, poi, non hanno nulla di diverso da un comune debito ipotecario, dato che la rendita semplice, a differenza di quella fondiaria (che è a carico dell'usufruttuario), non è un peso imposto sul fondo, ma è soltanto garantita da ipoteca su questo (art. 1782 del codice del 1865).

138. — L'art. 199, in modo più preciso del corrispondente art. 509 del vecchio codice, parla di «usufrutto di una eredità» anzichè di «usufrutto di un patrimonio». I beni di un patrimonio, all'infuori dell'eredità, non costituiscono un'unità giuridica (*universitas iuris*); è ovvio, pertanto, che non può parlarsi di usufrutto di un patrimonio, ma solo di usufrutto dei singoli beni di cui il patrimonio è composto: rispetto a ciascuno di questi beni l'usufrutto, naturalmente, deve essere costituito con le proprie forme. Prescindendo da questa opportuna modificazione, la disciplina delle passività gravanti sull'eredità in usufrutto è conforme a quella dettata dal citato art. 509 del codice del 1865. Si è soltanto aggiunta una disposizione (art. 199, ultimo comma) che prevede la necessità della vendita dei beni per il pagamento dei debiti. La vendita è fatta d'accordo fra proprietario e usufruttuario, salvo ricorso all'autorità giudiziaria in caso di dissenso. Si è stabilito, infine, che l'espropriazione forzata deve seguire contro entrambi.

139. — A garanzia delle somme anticipate sia per riparazioni all'immobile che avrebbero dovuto essere eseguite dal proprietario, sia per i carichi imposti sulla proprietà o per il pagamento di debiti ereditari o di legati è concesso all'usufruttuario il diritto di ritenzione (art. 200).

140. — L'art. 201, prevedendo che durante l'usufrutto un terzo commetta qualche usurpazione sul fondo o altrimenti offenda le ragioni del proprietario, sancisce, in conformità dell'art. 511 del vecchio codice, l'obbligo dell'usufruttuario di farne denuncia al proprietario. Inoltre l'articolo in esame consente all'usufruttuario, il quale deve però chiamare in giudizio il proprietario, di far riconoscere l'esistenza di servitù a favore del fondo o l'inesistenza di servitù che altri pretenda di esercitare sul fondo medesimo.

Con criterio identico a quello adottato dal vecchio codice (art. 510, secondo comma), e cioè in proporzione del rispettivo

interesse, è regolata la ripartizione fra proprietario e usufruttuario delle spese delle liti che riguardano tanto la proprietà quanto l'usufrutto (art. 202).

§ 4. — *Estinzione e modificazione dell'usufrutto.*

141. — Ho ridotto a venti anni (art. 203) il termine di estinzione dell'usufrutto per non uso, in relazione alla riforma attuata in tema di prescrizione.

Il progetto della Commissione Reale (art. 166) elencava fra le cause di estinzione dell'usufrutto anche la rinuncia. Ho omesso di far menzione di tale causa estintiva, perchè la perdita del diritto di usufrutto in seguito a rinuncia non è che un corollario del principio che i diritti sono, in genere, rinunciabili: compito del legislatore è piuttosto d'indicare i diritti che non sono rinunciabili, anzichè quello di fare, di volta in volta, l'applicazione del principio generale.

142. — Le disposizioni degli articoli 204, 205 e 207, concernenti gli abusi dell'usufruttuario nell'esercizio del suo diritto, il perimento parziale della cosa soggetta all'usufrutto e il perimento dell'edificio, riproducono, salvo qualche emendamento di carattere formale, quelle corrispondenti del vecchio codice (articoli 516, 519 e 520).

Si prevede l'ipotesi di perimento della cosa per dolo o colpa di terzi e si dispone che in tal caso l'usufrutto si trasferisce sull'indennità dovuta dal responsabile del danno (art. 206). Lo stesso trasferimento si opera se la cosa sia requisita o espropriata per pubblico interesse (art. 209).

Anche nel caso di assicurazione si applica la regola della surrogazione reale: l'usufrutto si trasporta sull'indennità dovuta dall'assicuratore, quando l'usufruttuario ha provveduto all'assicurazione della cosa o al pagamento dei premi per la cosa già assicurata (art. 208, primo comma). Se si tratta di un edificio, il proprietario ha facoltà di destinare la somma alla ricostruzione di esso, nel qual caso l'usufrutto grava sull'edificio ricostruito; se però il proprietario impiega nella ricostruzione una somma maggiore di quella spettante in usufrutto, il diritto dell'usufruttuario è limitato in proporzione di quest'ultima (art. 208, secondo comma).

Il progetto della Commissione Reale integrava le anzidette disposizioni con un'altra (art. 145), che faceva obbligo all'usufruttuario di assicurare la cosa, per tutta la durata dell'usufrutto, contro i rischi dell'incendio o di altri infortuni. Non ho mantenuto la norma, poichè non mi è sembrato equo addossare un onere così grave all'usufruttuario, il quale deve essere tenuto solo alle spese di manutenzione ordinaria. L'assicurazione contro l'incendio tende a preservare la cosa da un evento eccezionale e fortuito; è opportuno pertanto lasciare alla libera iniziativa dell'usufruttuario di provvedervi o meno.

Naturalmente, nel caso in cui non vi provveda, l'usufruttuario non avrà alcun diritto sull'indennità.

XXII.

DELL'USO E DELL'ABITAZIONE.

143. — Nessuna innovazione notevole è stata apportata al contenuto tradizionale di questi istituti. Le norme del vecchio codice sono state per altro emendate e semplificate.

Il diritto d'uso è riferito ai bisogni del titolare e della sua famiglia (art. 210). Quanto alla valutazione dei bisogni dell'usuario, si è chiarito che conviene tener conto della sua condizione sociale, perchè è ovvio che i bisogni variano da persona a persona.

Nel determinare l'ambito della famiglia, si è completata la formula del vecchio codice (art. 523), comprendendo tra i figli anche gli adottivi, i naturali riconosciuti e gli affiliati; si sono ricompresi inoltre nell'ambito della famiglia le persone che convivono con il titolare del diritto allo scopo di prestare a lui o alla sua famiglia i loro servizi (art. 212).

XXIII.

DISPOSIZIONI GENERALI SULLE SERVITÙ PREDIALI.

144. — Delle « servitù prediali » tratta il titolo sesto diviso in otto capi, dei quali il primo detta le disposizioni generali, il secondo tratta delle servitù coattive, il terzo delle servitù volontarie, il quarto delle servitù acquistate per usucapione e per destinazione del padre di famiglia, il quinto dell'esercizio delle servitù, il sesto della estinzione delle servitù, il settimo delle azioni a difesa delle servitù e l'ottavo di alcune servitù in materia di acque.

Sebbene non si tratti che di un'immagine, la quale raffigura l'aspetto economico del rapporto, più che di una definizione rispondente al rigore del tecnicismo giuridico, ho preferito, per indicare il contenuto del diritto di servitù, conservare nell'art. 216 la vecchia formula « peso imposto sopra un fondo » dell'art. 531 del vecchio codice, anzichè sostituire l'espressione « limitazione del godimento di un fondo », proposta nel progetto della Commissione Reale (art. 182). In vero la parola « peso » esprime con maggiore immediatezza il carattere reale della servitù e sopra tutto pone in risalto il distacco delle vere e proprie servitù prediali dalle limitazioni della proprietà. Dall'espressione « per uso e l'utilità », adoperata dal codice del 1865, ho eliminato l'accenno all'uso, essendo il concetto dell'uso ricompreso in quello più ampio e generico dell'utilità. Questa, come chiarisce l'art. 217, che traduce in formula legislativa un principio non controverso, oltre che in un vantaggio strettamente economico, può consistere nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante.

Aggiunge lo stesso art. 217 che l'utilità può anche essere inerente alla destinazione industriale del fondo. La possibilità di costituzione delle così dette servitù industriali ha però, quale suo presupposto, che l'industria sia collegata al fondo dominante; che, cioè, questo abbia per sua destinazione specifica di servire a una data industria, di guisa che la servitù si traduca in un incremento dell'utilizzazione del fondo. Sarebbe infatti alterato lo schema tradizionale delle servitù prediali se si consentisse di costituire una servitù a favore di un'azienda industriale indipendentemente dal legame dell'industria con un determinato immobile.

Nell'art. 218 si risolve la questione sulla necessità o meno dell'attualità dell'*utilitas* per la costituzione di una servitù, ammettendosi che questa possa costituirsi per assicurare a un fondo un vantaggio futuro. Si ammette inoltre la costituzione di una servitù a favore o a carico di un edificio non ancora costruito o di un fondo da acquistarsi; ma in questi casi il diritto non assumerà carattere reale se non quando sarà costruito l'edificio o acquistato il fondo.

145. — L'art. 219 riproduce, con le necessarie precisazioni, il principio *servitus in faciendo consistere nequit*. Se non può costituirsi come servitù un diritto che abbia per suo contenuto principale il *facere*, può tuttavia l'obbligo di un *facere* a carico del proprietario del fondo servente derivare dalla legge o dal titolo costitutivo della servitù come oggetto accessorio della servitù medesima.

Non ho creduto opportuno tradurre in formula legislativa e inserire tra le disposizioni generali alcuni principi tradizionali in tema di servitù prediali, quali i principi dell'inalienabilità e indivisibilità delle servitù, della perpetuità della causa e della vicinanza dei fondi, sembrandomi che essi siano da desumere nella loro più precisa portata dalle diverse concrete statuizioni.

146. — Non ho accolto l'innovazione che introduceva il progetto della Commissione Reale (art. 267) allo scopo di consentire la costituzione delle servitù irregolari. La possibilità lasciata all'autonomia privata di assoggettare con efficacia reale ai più svariati vincoli la proprietà fondiaria non può non tradursi in un ostacolo all'incremento della produzione. I diritti che dovrebbero formare il contenuto di tali servitù possono più convenientemente rimanere circoscritti nella sfera dei rapporti obbligatori.

Seguendo un criterio tradizionale, il codice del 1865 classificava le servitù in due ampie categorie: servitù stabilite dalla legge e servitù stabilite per fatto dell'uomo (negozio giuridico, usucapione, destinazione del padre di famiglia). Ho abbandonato questa classificazione, oggetto di vive critiche: essa si rivela inesatta, sol che si consideri che il contratto può essere anche modo di costituzione delle servitù stabilite dalla legge. Ho invece distinto le servitù secondo che siano costituite coattivamente o volontariamente, per usucapione o per destinazione del padre di famiglia (art. 220). La possibilità che le servitù coattive siano costituite per contratto, al pari delle volontarie, non toglie valore alla distinzione fra le due categorie, in quanto, trattandosi di servitù coattive, al contratto il proprietario del fondo servente addiviene in attuazione di una norma di legge.

XXIV.

Delle servitù coattive.

147. — Sotto la denominazione di « servitù stabilite dalla legge » il codice del 1865 riuniva, com'è noto, norme assai varie, delle quali soltanto alcune potevano ricollegarsi al concetto di servitù, mentre le altre stabilivano limitazioni del diritto di proprietà (come le norme concernenti il decorso e l'uso delle acque; le norme concernenti le distanze da osservarsi nelle costruzioni, nelle piantagioni e negli scavi, e quelle concernenti le luci e le vedute), ovvero stabilivano presunzioni di comunione relativamente ai muri divisori, ai fossi e alle siepi. Da tale complesso di norme eterogenee ho sceverato le norme del primo gruppo, che si raccolgono sotto le seguenti figure di servitù stabilite coattivamente: l'acquedotto e lo scarico coattivo, l'appoggio e l'infissione di chiusa, il passaggio coattivo a favore di un fondo intercluso. Oltre queste figure di servitù derivate dal vecchio codice, vengono disciplinati, quali tipi di servitù coattive, la somministrazione coattiva di acqua a un edificio o a un fondo, l'elettrodotto coattivo e il passaggio di linee teleferiche.

Non ho compreso fra le servitù coattive, a differenza di quanto faceva il progetto della Commissione Reale (art. 211), l'accesso coattivo nel fondo altrui reso necessario per l'esecuzione di determinate opere (art. 592 del codice del 1865), perchè è da ritenere, con la migliore dottrina, che esso non dia vita a un rapporto di assoggettamento di un fondo verso l'altro, ma si traduca in una limitazione reciproca, meramente temporanea, del diritto di proprietà. Non può dirsi infatti che un fondo si avvantaggi a danno dell'altro, giacchè la necessità di ricostruire o riparare il muro o una diversa opera può manifestarsi così per l'uno come per l'altro fondo.

148. — Nell'art. 221 ho chiarito il concetto e la portata della categoria delle servitù coattive con lo stabilire che, nei casi in cui la legge riconosce al proprietario di un fondo il diritto di ottenere la costituzione di una servitù da parte del proprietario di un altro fondo, la servitù, in mancanza di convenzione, è costituita con sentenza, la quale ne stabilisce le modalità e determina l'indennità da corrispondersi. Rimane naturalmente ferma la possibilità, nei casi specialmente determinati dalla legge, che la servitù sia costituita con atto dell'autorità amministrativa.

Un evidente principio di giustizia informa l'ultimo comma dell'articolo, che consente al proprietario del fondo servente di opporsi agli atti relativi all'esercizio della servitù, se non gli sia stata corrisposta l'indennità dovuta.

§ 1. — *Dell'acquedotto e dello scarico coattivo.*

149. — Gli articoli 222-235 riproducono, variatone l'ordine, gli articoli 598-611 del codice del 1865. Alla riproduzione dei citati articoli del vecchio codice, a prescindere dagli emendamenti di forma, sui quali ritengo inutile soffermarmi, si accompagnano alcune sostanziali innovazioni.

Una prima innovazione concerne l'ammontare dell'indennità che deve essere corrisposta da chi voglia condurre acque per il fondo altrui. L'art. 603 del codice del 1865 stabiliva l'obbligo di pagare il valore dei terreni da occuparsi (o la metà del valore, se l'occupazione fosse limitata alla riposta delle materie estratte e al getto dello spurgo), col sovrappiù del quinto, oltre il risarcimento dei danni immediati, compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecarsi. Nel riprodurre nell'art. 227 la norma accennata, ho soppresso l'obbligo della corresponsione del sovrappiù del quinto del valore dei terreni, sembrandomi che tale sovrappiù, sancito da antiche legislazioni e mantenuto per tradizione nel codice del 1865, non abbia giustificazione alcuna, dato che al proprietario del fondo servente non solo deve essere pagato il valore (o, secondo i casi, la metà del valore) dei terreni da occuparsi, ma devono altresì essere risarciti tutti i danni che derivano dalla costituzione e dall'esercizio della servitù. Se sotto l'impero di precedenti legislazioni il sovrappiù di cui trattasi potè considerarsi quale indennità dovuta al proprietario del fondo servente per l'imposta fondiaria che grava sui terreni occupati e che rimane a suo carico, simile giustificazione non era più ammissibile di fronte al testo dell'art. 603 del codice del 1865, il quale disponeva (e la disposizione rimane immutata nel nuovo codice) che dal valore di stima dei terreni da occuparsi non fossero da detrarsi le imposte e gli altri carichi inerenti al fondo, di guisa che nell'indennità dovuta al proprietario del fondo servente veniva a essere compreso il compenso di quanto questi avrebbe annualmente pagato per l'imposta fondiaria.

Una seconda innovazione è nel comma aggiunto alla disposizione dell'art. 609 del codice del 1865 (art. 233 del testo), in tema di bonifica di un fondo paludoso. L'art. 612 del vecchio codice stabiliva che, se al prosciugamento di un fondo paludoso si fosse opposto alcuno avente diritto sulle acque derivanti dal fondo medesimo e se con opportune cautele non fosse stato possibile conciliare gli opposti interessi, si sarebbe fatto luogo al prosciugamento mediante congrua indennità all'opponente. Ho modificato tale norma, dando a essa un diverso orientamento e facendone un secondo comma dell'art. 233. Il nuovo comma stabilisce che, se il prosciugamento risulta in contrasto con gli interessi di coloro che utilizzano le acque provenienti dal fondo paludoso e se gli

opposti interessi non si possono conciliare con opportune opere che importino una spesa proporzionata allo scopo, l'autorità giudiziaria darà le opportune disposizioni per assicurare l'interesse prevalente, « avuto in ogni caso riguardo alle esigenze generali della produzione ». La norma è così orientata verso un più elevato principio di socialità, in quanto gli interessi individuali vengono subordinati all'interesse generale dell'economia nazionale, in conformità della funzione sociale della proprietà privata. Agli opponenti che dal prosciugamento risentono danno è naturalmente dovuta una congrua indennità.

150. — L'art. 232 riproduce nel primo comma il disposto dell'art. 606 del codice del 1865 e risolve, nel secondo comma di nuova formulazione, la questione se lo scarico coattivo possa essere domandato per le acque impure. Si ammette lo scarico anche per tali acque; ma, com'è ovvio, a condizione che siano adottate le precauzioni atte a evitare qualsiasi pregiudizio o molestia.

Si precisa, infine, nell'art. 223 (art. 599 del vecchio codice), con una nuova disposizione, che la facoltà del proprietario del fondo soggetto alla servitù di presa d'acqua d'impedire la costruzione dell'acquedotto, consentendo il passaggio nei propri acquedotti già esistenti, non può farsi valere nei confronti della pubblica amministrazione.

§ 2. — *Dell'appoggio e dell'infissione di chiusa.*

151. — Come nel progetto della Commissione Reale, rimane inalterata negli articoli 236 e 237 la disciplina che tale figura di servitù coattiva riceveva nel codice del 1865 (articoli 613 e 614). Ho apportato alle norme del vecchio codice qualche modificazione di forma e ho soppresso il secondo comma dell'art. 614, il quale, richiamando anche le pene comminate dai regolamenti di polizia rurale, sanciva l'obbligo dell'utente di risarcire il danno derivato per sua colpa agli altri utenti superiori o inferiori dallo stagnamento, dal rigurgito e dalla diversione delle acque. La disposizione è indubbiamente superflua, trattandosi di un obbligo che discende dai principî generali concernenti la responsabilità per il danno colposamente arrecato.

§ 3. — *Della somministrazione coattiva di acqua a un edificio o a un fondo.*

152. — Gli articoli 238 e 239 introducono una nuova figura di servitù coattiva, la quale attinge il suo fondamento dal principio che il diritto di proprietà deve subire quelle limitazioni che derivano dalla necessità della convivenza e della solidarietà sociale.

Il primo dei due articoli, prevedendo il caso che a un edificio o alle sue appartenenze manchi l'acqua necessaria per l'alimentazione delle persone o degli animali e per gli altri usi domestici e non sia possibile procurarla senza eccessivo dispendio, consente di dedurre dal fondo vicino l'acqua di sopravanzo, nella misura indispensabile per le necessità anzidette.

L'articolo successivo estende la norma precedente al caso che a un fondo manchi l'acqua necessaria per l'irrigazione mentre il fondo vicino ne abbonda.

Al proprietario del fondo servente non solo dovrà pagarsi, com'è ovvio, il valore dell'acqua, ma, analogamente a quanto è stabilito in tema di acquedotto coattivo (art. 227), dovrà anche essere corrisposto il valore di stima dei terreni da occuparsi per la costruzione dell'acquedotto e saranno da risarcire gli eventuali danni, compresi quelli derivanti dalla intersecazione dei fondi. Gli è inoltre riconosciuto (art. 238, secondo comma) il diritto di esigere che, prima dell'inizio dei lavori di presa e di derivazione, gli sia pagato il valore dell'acqua che si chiede di dedurre, calcolato per un'annualità.

Verificandosi un mutamento nelle condizioni originarie, la servitù può essere soppressa su domanda dell'una o dell'altra parte (art. 238, ultimo comma).

§ 4. — *Del passaggio coattivo.*

153. — Sono regolate due figure di servitù di passaggio coattivo. La prima (art. 240) corrisponde a quella disciplinata nell'art. 593 del codice del 1865. Come nel vecchio codice, si considera necessario non soltanto quel passaggio senza del quale sarebbe assolutamente impossibile trarre dal fondo la sua normale utilità, ma anche quello senza del quale ciò diverrebbe troppo difficile o troppo dispendioso.

Si considera inoltre, come nel codice del 1865, passaggio necessario quello che importa l'ampliamento di un passaggio già esistente, quando nuove destinazioni del fondo lo richiedano. Sono tuttavia da rilevare alcune differenze fra l'art. 593 del vecchio codice e l'art. 240 del testo. Ho creduto, infatti, opportuno aggiungere che questa servitù può essere stabilita anche mediante sottopassaggio, quando ciò appaia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente. Ho inoltre precisato, in relazione allo sviluppo raggiunto dai mezzi di trasporto nell'economia moderna, che l'ampliamento del passaggio esistente può essere chiesto per il transito dei veicoli a trazione meccanica; sono esenti dalla servitù medesima, come in tema di acquedotto e di scarico coattivo, per l'eccessiva onerosità del vincolo che verrebbe a imporsi, le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.

154. — La seconda figura di servitù di passaggio coattivo (art. 241) concerne l'ipotesi in cui il fondo abbia un accesso alla via pubblica, ma questo sia inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non possa essere ampliato. In tale ipotesi non è conferito senz'altro al proprietario del fondo il diritto di ottenere la servitù, ma è rimesso all'apprezzamento discrezionale dell'autorità giudiziaria di consentire la servitù quando riconosca che la domanda risponda all'interesse dell'agricoltura o dell'industria. L'invasione dell'ambito della proprietà altrui, non per necessità, ma per una maggiore utilità, non può infatti essere giustificata che da un interesse superiore a quello dei singoli: dall'interesse generale della produzione.

Con maggiore precisione rispetto all'art. 594 del vecchio codice sono determinate dall'art. 242, secondo comma, le indennità dovute al proprietario del fondo servente per il passaggio coattivo. Non soltanto gli si riconosce il diritto a un'indennità proporzionata al danno che deriva dal passaggio, ma, prevedendosi il caso in cui, per attuare il passaggio, sia necessario occupare con opere stabili una zona del fondo servente ovvero lasciarla incolta, si stabilisce l'obbligo del proprietario che domanda il passaggio di pagare il valore della zona anzidetta prima d'intraprendere le opere o d'iniziare il passaggio medesimo, in conformità di quanto è disposto nell'art. 227, primo comma, per l'acquedotto coattivo.

155. — Merita rilievo l'innovazione che introduce l'art. 243. Estendendo l'obbligo della prestazione del passaggio senza indennità a tutti i casi in cui il fondo sia divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso, ho eliminato la disparità di trattamento che l'art. 595 del codice

del 1865 stabiliva fra venditore e compratore. Simile diversità di trattamento non aveva una reale giustificazione, giacchè, posta a fondamento della norma la presunzione che le parti fossero a conoscenza dell'obbligo di prestare il passaggio e di quest'obbligo abbiano tenuto conto nella determinazione del prezzo, non è coerente ammettere tale presunzione nella ipotesi che intercluso rimanga il fondo del compratore ed escluderla nell'ipotesi che intercluso rimanga il fondo del venditore. Superfluo aggiungere che la norma si applica solo in quanto le parti nulla abbiano disposto nel titolo.

156. — Nel regolare la cessazione dell'interclusione, ho modificato, in conformità della proposta della Commissione delle Assemblee legislative, la formula dell'art. 596 del codice del 1865, il quale disponeva che il passaggio potesse essere soppresso in qualunque tempo a istanza del proprietario del fondo servente, mediante la restituzione del ricevuto compenso o la cessazione dell'annualità convenuta. L'obbligo di restituire, in ogni caso, per intero, il ricevuto compenso non si adegua a un criterio di equità. E' giusto invece che si tenga conto della durata dell'esercizio della servitù e dei danni che il proprietario del fondo servente può avere sofferto, come nel caso in cui siasi abbattuto un muro o si siano tagliati degli alberi per far luogo al passaggio. L'art. 244 del testo conferisce all'autorità giudiziaria il potere di disporre che il compenso sia dal proprietario del fondo servente restituito soltanto in parte, avuto riguardo alla durata della servitù e ai danni da lui sofferti.

Il rigore della norma del vecchio codice era, del resto, temperato dalla dottrina prevalente, la quale interpretava la disposizione nel senso che si riferisse a quella parte dell'indennità che fosse da considerarsi quale corrispettivo della servitù che veniva a cessare e non a quella parte che fosse da considerarsi quale compenso dei danni che permanevano non ostante l'estinzione della servitù.

Ho poi esteso al proprietario del fondo dominante la facoltà di chiedere la soppressione della servitù, quando il passaggio non sia più necessario, armonizzando così l'articolo 244 con l'art. 238, che consente a entrambe le parti di chiedere la soppressione della servitù di somministrazione coattiva di acqua a un edificio o a un fondo, qualora si verifichi un mutamento nelle condizioni originarie. Una regola diversa in tema di servitù di passaggio sarebbe apparsa priva di giustificazione.

§ 5. — *Dell'elettrodotto coattivo e del passaggio coattivo di linee teleferiche.*

157. — Ho inserito fra le servitù coattive, anzichè fra le limitazioni della proprietà, l'elettrodotto coattivo, in conformità del prevalente indirizzo dottrinale e giurisprudenziale, che ravvisa in esso tutti gli elementi di una servitù prediale a favore del fondo nel quale è l'officina centrale produttrice dell'energia e dei fondi ai quali questa è distribuita. La disciplina di tale figura di servitù, come del passaggio coattivo di linee teleferiche, è rinviata alle leggi speciali. Trattandosi di disposizioni collegate a mutevoli esigenze e soggette quindi a continua revisione e rielaborazione, non mi è parso opportuno inserirle nel codice, nel quale devono trovare sede soltanto quelle norme che hanno carattere di maggiore stabilità. Gli articoli 245 e 246 si limitano pertanto a enunciare l'obbligo di ogni proprietario di dar passaggio per i suoi fondi, in conformità delle leggi speciali, alle condutture elettriche, nonchè di lasciar passare le gomene di vie funicolari aeree a uso agrario o industriale e di tollerare sui fondi stessi le opere, i meccanismi e le occupazioni necessarie a tale scopo.

XXV.

Delle servitu' volontarie.

158. — L'art. 247 enuncia i modi di costituzione delle servitù volontarie: il contratto e il testamento.

Circa il potere di costituire servitù sul fondo, l'art. 249, come l'art. 635 del codice del 1865, ne consente la costituzione anche al nudo proprietario, purchè non si pregiudichi il diritto di usufrutto.

Non ho riprodotto l'ultima parte del citato articolo del vecchio codice, nella quale si riconosceva al proprietario la facoltà d'imporre, con il consenso dell'usufruttuario, anche le servitù che diminuissero il diritto di usufrutto, essendo ciò talmente ovvio da renderne superflua la enunciazione.

E' mantenuta, in relazione all'ampiezza del diritto di cui è investito e in conformità di una lunga tradizione risalente al diritto romano e accolta nel codice del 1865 (art. 665), la facoltà dell'enfiteuta d'imporre servitù sul fondo enfiteutico; ma, poichè tali servitù non possono pregiudicare gli interessi del concedente, la loro durata è in generale legata a quella dell'enfiteusi: così esse si estinguono quando l'enfiteusi si estingue per decorrenza del termine, per devoluzione o per prescrizione (art. 266).

Non ho accolto l'innovazione che introduceva il progetto della Commissione Reale (art. 225), estendendo all'usufruttuario e al conduttore, quando la locazione fosse stipulata per un tempo eccedente i nove anni, la facoltà di costituire, per la durata del loro diritto, servitù sul fondo in usufrutto o in locazione. Tale facoltà è in contrasto con il principio che chi non ha la disponibilità del fondo non può costituire servitù su questo; e ancor meno la facoltà stessa può riconoscersi al conduttore, il quale ha un semplice diritto personale di godimento.

Mi è poi sembrata non in armonia col sistema che regola l'istituto della dote la facoltà consentita dal vecchio codice al marito (art. 665) di costituire servitù sui beni dotali. Dichiarata (art. 1405 del codice del 1865 e 185 del primo libro del nuovo codice) l'inalienabilità e non ipotecabilità di questi beni se non con il consenso di ambedue i coniugi e con l'autorizzazione del tribunale nei soli casi di necessità o di utilità evidente (salvo che l'alienazione o l'obbligazione sia stata consentita nell'atto di costituzione di dote), non è coerente ammettere che il marito da solo, anche senza alcuna necessità o utilità, imponga servitù su di essi.

159. — Per ciò che concerne la costituzione di servitù su un fondo comune, ho collocato sotto il titolo della comunione (art. 297, terzo comma), che costituisce la vera *sedes materiae*, la norma che esige il consenso di tutti i partecipanti. Ho però riprodotto nel capo in esame (art. 248), con qualche emendamento di forma, l'art. 636 del codice del 1865, secondo cui la concessione della servitù fatta da uno solo dei comproprietari non può pregiudicare gli altri, ma è precluso al concedente e ai suoi eredi e aventi causa di porre impedimento all'esercizio del diritto concesso.

Seguendo il vecchio codice ho creduto inutile enunciare, come invece faceva il progetto della Commissione Reale (art. 227), il principio che può costituirsi una servitù a vantaggio o a carico di un fondo comune e sopra o a vantaggio di un fondo di esclusiva proprietà di uno dei condomini, giacchè non può esservi dubbio che il fondo comune sia da considerarsi, rispetto alle quote degli altri condomini, come *res aliena* in rapporto al fondo di proprietà esclusiva di un partecipante.

Circa la facoltà di costituire servitù a vantaggio del fondo, tale facoltà, ammessa dal codice del 1865 (art. 665) per l'enfiteuta e per il marito rispetto al fondo dotale, viene estesa (art. 267) all'usufruttuario. L'estensione mi è parsa giustificata dal potere che ha l'usufruttuario di apportare i miglioramenti che siano conformi alla destinazione economica del fondo (art. 175, primo comma).

Quanto alla costituzione di servitù a vantaggio del fondo comune, viene determinata sotto il titolo della comunione la maggioranza qualificata che deve concorrere per l'acquisto (art. 297, primo e secondo comma), eliminandosi così la lacuna del vecchio codice, che nulla disponeva in proposito.

XXVI.

DELLE SERVITÙ ACQUISTATE PER USUCAPIONE E PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA.

160. — Questi due modi di acquisto concernono soltanto le servitù apparenti (art. 250, primo comma). Migliorando la formula dell'art. 618 del codice del 1865, il secondo comma dell'art. 250 specifica che servitù apparenti sono quelle che hanno opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio: con che si pone in chiaro che la servitù deve rilevarsi attraverso le opere che costituiscono il mezzo necessario alla sua attuazione, e non bastano segni estranei al suo esercizio.

E' evidente il divario fra il nuovo sistema e quello del codice del 1865, il quale, così per l'acquisto per usucapione come per l'acquisto per destinazione del padre di famiglia, esigeva, oltre il requisito dell'apparenza, quello della continuità (articoli 629 e 630), che il nuovo codice più non richiede. Ho infatti soppresso, in tema di acquisto delle servitù, in conformità dei voti della prevalente dottrina, la distinzione del vecchio codice fra servitù continue e servitù discontinue. Mi è sembrato che in questo campo non vi fosse ragione di riprodurre tale distinzione, da cui invece, come in seguito avrò occasione di accennare, non è dato prescindere in tema di prescrizione estintiva. L'esclusione dell'usucapibilità delle servitù discontinue fu giustificata dai compilatori del codice del 1865 con la considerazione che il possesso di tali servitù è da ritenersi incerto, equivoco e precario, potendo gli atti con cui esse si esercitano interpretarsi come atti di mera tolleranza. E' ovvio però che, quando si esiga l'apparenza quale condizione per l'usucapibilità, l'*animus utendi iure servitutis* non potrebbe estrinsecarsi in forma più tangibile: l'esistenza di opere visibili e permanenti destinate all'esercizio della servitù rende a tutti manifesto il processo acquisitivo. Il requisito dell'apparenza è per sè solo idoneo a eliminare il pericolo che le servitù si stabiliscano clandestinamente.

161. — Configurandosi le servitù negative come servitù non apparenti e non essendo pertanto usucapibili, la riproduzione del secondo comma dell'art. 631 del codice del 1865 — il quale, riguardo alle servitù negative, faceva decorrere il possesso utile per l'usucapione dalla proibizione fatta con atto formale dal proprietario del fondo dominante a quello del fondo servente per contrastargli il libero uso del medesimo — sarebbe apparsa inconciliabile con la disposizione dell'art. 250, primo comma, di questo libro e avrebbe lasciato in vita le gravi difficoltà d'interpretazione a cui dava luogo la norma del vecchio codice. Dato pertanto che le servitù apparenti, alle quali è circoscritta l'usucapibilità, sono tutte affermative, il possesso utile per l'usucapione non può decorrere che dal giorno in cui il proprietario del fondo dominante, eseguite le opere visibili e permanenti destinate alla loro attuazione, abbia cominciato a esercitarle sul fondo servente.

162. — Quanto alla destinazione del padre di famiglia, la nozione che di quest'ultimo modo di acquisto dà l'art. 251 non differisce da quella che ne davano gli articoli 632 e 633 del vecchio codice, fusi ora in un unico articolo. Il requisito dell'apparenza è insito nella stessa nozione di questo modo d'acquisto.

XXVII.

DELL'ESERCIZIO DELLE SERVITÙ.

163. — La disciplina dettata dal codice del 1865 su questo tema è rimasta sostanzialmente inalterata. Gli articoli 252-260 riproducono, con lievi variazioni e con la eliminazione di talune esemplificazioni superflue, gli articoli 616, secondo comma, 639-641, 643-647 e 700 del vecchio codice, dei quali è variato l'ordine di collocazione, secondo un criterio più razionale. Ho però introdotto, ai fini di una più organica e completa regolamentazione della materia, alcune nuove norme.

Non ha infatti rispondenza nel codice del 1865 l'ultimo comma dell'art. 257, nel quale si dà all'autorità giudiziaria, in tema di servitù di passaggio, il potere di disporre, su istanza del proprietario del fondo servente, che la servitù sia trasferita su altro fondo di questo proprietario, ovvero sul fondo di un terzo che vi acconsenta, quando l'esercizio di essa riesca egualmente agevole al proprietario del fondo dominante.

E' parimenti di nuova formulazione la norma concernente l'estensione della servitù nel caso di divisione del fondo su cui grava. Il codice del 1865 (art. 644) regolava l'ipotesi della divisione del fondo dominante, ma nulla disponeva circa la divisione del fondo servente; l'art. 260 del testo colma la lacuna: nel primo comma riproduce la disposizione dell'art. 644 del vecchio codice e nel secondo comma stabilisce che, se il fondo viene diviso e la servitù ricade su una parte determinata dal fondo stesso, le altre parti vengono liberate. Ho ritenuto superfluo aggiungere che nella divisione occorre tener conto dell'onere che viene a gravare sulla quota di uno dei condividenti.

164. — In tema di abbandono liberatorio (art. 259), alla disposizione dell'art. 643 del codice del 1865, che prevedeva soltanto l'abbandono totale, ho aggiunto un comma con il quale si consente anche l'abbandono parziale nel caso in cui la servitù sia limitata a una parte del fondo. Trattandosi della *derelictio* di un immobile, si esige che l'abbandono sia fatto per iscritto, sotto pena di nullità.

XXVIII.

DELLA ESTINZIONE DELLE SERVITÙ.

165. — Sono disciplinati in questa parte del codice soltanto alcuni dei modi di estinzione delle servitù: non si menzionano quei modi i quali, oltre che comuni a tutti gli altri diritti, non richiedono una particolare regolamentazione. Così ho ritenuto superfluo enunciare che la servitù stabilita a termine cessa con lo spirare del termine stesso; che quella stabilita sotto condizione risolutiva vien meno con l'avverarsi di tale condizione; che quella dipendente da un titolo revocabile può essere revocata in conformità del titolo.

166. — Per ciò che concerne l'estinzione delle servitù per confusione, l'art. 261 non apporta che una lieve modificazione formale alla norma dell'art. 664 del vecchio codice. Più non

figura nel testo il comma che a tale disposizione aggiungeva il progetto della Commissione Reale (art. 261, secondo comma), in cui si dichiarava che, cessando la confusione per una causa inerente all'acquisto, la servitù veniva a ripristinarsi. E' chiaro invece che, se l'acquisto si risolve con efficacia retroattiva, la servitù deve ritenersi come non mai estinta.

167. — Quanto alla estinzione delle servitù per non uso, l'art. 262 integra l'incompleta disciplina del codice del 1865 (art. 666). Mentre infatti il primo comma pone la norma che la servitù si estingue quando non se ne usi per lo spazio di venti anni, il secondo comma distingue l'ipotesi che si tratti di servitù affermativa, per il cui esercizio sia necessario il fatto dell'uomo, dall'ipotesi che si tratti di servitù negativa ovvero di servitù affermativa per il cui esercizio non sia necessario il fatto dell'uomo. Nella prima ipotesi, il termine di prescrizione decorre dal giorno in cui si è cessato di esercitare la servitù; nella seconda ipotesi decorre dal giorno in cui si è verificato un fatto che ne ha impedito l'esercizio. Tale fatto, da intendersi come fatto materiale, potrà essere opera così del proprietario del fondo dominante, come del proprietario del fondo servente o di un terzo, giacchè per la norma è rilevante il semplice dato concreto e obiettivo della protratta interruzione dell'esercizio della servitù per il tempo su indicato.

Riappare, in tal modo, la distinzione fra servitù continue e discontinue, per quanto le due espressioni non siano adoperate nel testo; ma la distinzione, come ho già notato, se ingiustificata ai fini dell'usucapione, è insopprimibile in tema di prescrizione estintiva. E' evidente, infatti, che, quando per l'esercizio della servitù non è necessario il fatto dell'uomo, esula la possibilità di assumere l'inazione del titolare quale criterio per determinare l'inizio del non uso.

Prevede pure l'articolo in esame (terzo comma) che la servitù si eserciti ad intervalli e, per le così dette servitù intermittenti, stabilisce che il termine prescrizionale decorre dal giorno in cui la servitù si sarebbe potuta esercitare e non ne fu ripreso l'esercizio. Non si ha quindi negligenza se non quando il titolare della servitù abbia fatto decorrere il tempo utile per conservare il diritto che era nella possibilità di esercitare.

All'*accessio temporis* si richiama il quarto comma dell'articolo, disponendo che all'effetto della estinzione della servitù si computa anche il tempo per il quale la servitù non fu esercitata dai precedenti titolari. E' tradotto così in formula legislativa un principio già enunciato nelle fonti romane: *tempus, quo non est usus praecedens fundi dominus, cui servitus debetur, imputatur ei, qui in eius loco successit* (fr. 18 § 1 Dig. VIII, 6). Il principio, benchè non espressamente formulato, era, del resto, insito nel sistema del vecchio codice.

A differenza dei menzionati commi secondo, terzo e quarto, non sono di nuova formulazione gli ultimi due commi (quinto e sesto) dell'articolo, che riproducono testualmente gli articoli 671 e 672 del codice del 1865, per i quali, se il fondo dominante appartiene a più persone in comune, l'uso della servitù fatto da alcune di esse impedisce, per il principio dell'indivisibilità della servitù, la estinzione riguardo a tutte, e la sospensione o la interruzione del non uso a vantaggio di uno dei comproprietari profitta anche agli altri.

168. — Non può dirsi che una sostanziale innovazione agli articoli 662 e 663 del codice del 1865 apporti l'art. 263 del testo, secondo cui l'impossibilità di fatto di usare della servitù o il venir meno dell'utilità della medesima non fanno estinguere la servitù, se non sia decorso il termine necessario per la prescrizione. Si ha in questo caso sospensione o quiescenza della servitù, poichè lo stato dei luoghi può nuovamente mutare e l'utilità risorgere. Semplice sospensione o quiescenza si aveva, in fondo, anche nel sistema del codice del 1865, poichè, se l'art. 662 dichiarava cessata la servitù quando le cose si trovassero in tale stato che non se ne potesse più fare uso, l'articolo 663 ne ammetteva la reviviscenza quando le cose fossero ristabilite in modo che l'uso ne fosse nuovamente possibile, sì che, in definitiva, la servitù non veniva a estinguersi che con l'avverarsi della prescrizione estintiva. Con formulazione più chiara e sintetica l'art. 263 esprime un concetto non difforme.

169. — Per ciò che concerne il modo di esercizio della servitù, l'art. 264 elimina un errore d'interpretazione delle fonti romane, che, accolto nel codice napoleonico, passò nel codice del 1865. A differenza di quanto stabiliva il vecchio codice (art. 668), il modo di esercizio della servitù non si prescrive nella stessa guisa che la servitù medesima: la servitù esercitata in modo da trarne un'utilità minore di quella indicata dal titolo si conserva per intero. La nuova norma, che si ricollega alla tradizione romanistica, si configura quale esplicazione logica del principio della indivisibilità delle servitù.

Ho riprodotto (art. 265) la disposizione dell'art. 670 del vecchio codice, per cui l'esercizio di una servitù in tempo diverso da quello determinato dal titolo o dal possesso non ne impedisce la prescrizione. La disposizione vale, fra l'altro, a chiarire che il modo è considerato nell'art. 264 in senso quantitativo e non qualitativo.

170. — Circa le servitù costituite dall'enfiteuta sul fondo enfiteutico, ho avuto già occasione di accennare che, non potendo pregiudicare gli interessi del concedente, esse seguono la sorte dell'enfiteusi, se questa si estingue per decorrenza del termine, per devoluzione o per prescrizione (art. 266). Con formula generica il vecchio codice (art. 665) le dichiarava estinte con l'estinzione dell'enfiteusi; appare però necessario distinguere i vari casi di estinzione del rapporto enfiteutico, non potendo nella norma ricomprendersi, senza ledere i diritti dei terzi, anche l'ipotesi che l'enfiteusi si estingua per confusione.

Non si estinguono, invece, per l'estinzione dell'enfiteusi, qualunque sia la causa dell'estinzione, o per l'estinzione dell'usufrutto le servitù attive costituite dall'enfiteuta o dall'usufruttuario, giacchè esse si concretano in un miglioramento del fondo, di cui accrescono il valore; nè, per identità di ragione, si estinguono con lo scioglimento del matrimonio le servitù costituite dal marito a favore del fondo totale (articolo 267). Anche quest'ultima norma ha rispondenza nel vecchio codice (art. 665), il quale, però, come si è notato, tace circa il potere dell'usufruttuario di costituire servitù attive.

XXIX.

AZIONI A TUTELA DELLE SERVITÙ.

171. — Nell'unico articolo (268) del capo settimo riceve disciplina legislativa l'azione tipica a tutela delle servitù (*actio confessoria*), della quale il codice del 1865 non fa parola. Si menzionano inoltre i provvedimenti conseguenziali di tutela che il titolare della servitù può invocare, ove della servitù sia accertata l'esistenza.

XXX.

DI ALCUNE SERVITÙ IN MATERIA DI ACQUE.

172. — Ho raccolto nell'ultimo capo, che può quasi considerarsi come un'appendice del titolo sesto, numerose norme del codice del 1865 concernenti alcune servitù in materia di

acque. Diviso il capo in due sezioni, ho ricondotto nella prima (articoli 269-282) quelle norme del vecchio codice che si riferiscono alla servitù di presa o di derivazione d'acqua (articoli 620-628, 642, 649, 651-652), nella seconda (articoli 283-288) quelle che si riferiscono alla servitù degli scoli e degli avanzi di acqua (articoli 637-638, 653-656). La disciplina della materia è rimasta quasi inalterata: gli emendamenti apportati alle norme del vecchio codice hanno prevalentemente carattere formale.

E' tuttavia da notare, in tema di servitù di presa o di derivazione di acqua, che, riproducendo (art. 281, secondo comma) la norma dell'art. 652, primo comma, del vecchio codice, secondo cui tra i diversi utenti la deficienza dell'acqua deve essere sopportata prima da quelli che hanno titolo o possesso più recente, e tra utenti in parità di condizione dall'ultimo utente, ho creduto opportuno disporre, nell'interesse generale della produzione agricola o industriale, che l'autorità giudiziaria può nondimeno, con provvedimento in camera di consiglio, sentiti gli uffici tecnici competenti, modificare o limitare i turni di utilizzazione e dare le altre disposizioni necessarie in relazione alla quantità di acqua disponibile, agli usi e alle colture a cui l'acqua è destinata.

E' da rilevare inoltre, in tema di servitù degli scoli e degli avanzi di acqua, che l'art. 284 non riproduce integralmente il secondo comma dell'art. 637 del codice del 1865, il quale stabiliva che, quando il modo di acquisto della servitù anzidetta fosse l'usucapione, questa non aveva inizio se non dal giorno in cui il proprietario del fondo dominante avesse fatto sul fondo servente opere visibili e permanenti destinate a raccogliere e a condurre gli scoli a proprio vantaggio, ovvero dal giorno in cui il proprietario del fondo dominante avesse cominciato o continuato a goderli, non ostante un atto formale di opposizione del proprietario del fondo servente. Ho eliminato quest'ultima parte del comma su riferito, giacchè la riproduzione di essa sarebbe apparsa quale una deroga non giustificata alla norma generale della non usucapibilità delle servitù non apparenti.

173. — Nella nuova sistemazione data alle norme del vecchio codice, l'art. 649 (art. 280 del testo) segue immediatamente l'art. 642 (art. 279 del testo). Potrebbe in ciò ravvisarsi un difetto di coordinamento fra le due norme, in quanto, mentre nell'una (art. 279 del testo) si riconosce al proprietario del fondo servente il diritto di esigere, se il titolo non disponga altrimenti, che il cavo si mantenga convenientemente spurgato e le sponde siano in istato di buona riparazione a spese del proprietario del fondo dominante, nell'altra (art. 280 del testo) si stabilisce che, in mancanza di particolare convenzione, il concedente dell'acqua di una fonte o di un canale è tenuto a fare le opere ordinarie e straordinarie per la derivazione e la condotta dell'acqua sino al punto in cui ne fa la consegna, nonchè a conservare l'alveo e le sponde della fonte o del canale, a praticare i consueti spurghi e a usare la dovuta diligenza affinchè la derivazione e la condotta dell'acqua siano regolarmente effettuate. In realtà, nessuna antinomia esiste fra le due disposizioni, giacchè gli obblighi di cui è menzione nell'art. 280 non gravano sul concedente che fino al punto in cui egli fa la consegna dell'acqua; oltre questo punto gravano invece sull'utente e riprende impero la norma dell'art. 279.

XXXI.

DELLA COMUNIONE IN GENERALE.

174. — Il titolo settimo regola l'istituto della comunione relativa alla proprietà e agli altri diritti sulle cose. La disciplina è assai più compiuta che nel codice del 1865 e meglio ordinata al fine d'impedire che la situazione d'indivisione dei beni contraddica alle ragioni del progresso civile e della pubblica economia.

Non è stato neppur qui necessario che la legge formulasse una sua propria teoria circa la struttura del rapporto di comunione. Questo compito delicato può ben rimanere alla dottrina: al fine pratico della legge è necessario e sufficiente determinare quali siano le facoltà che il singolo titolare del diritto indiviso può esercitare e i limiti di un tale esercizio; quali siano, invece, le facoltà che non possono essere esercitate se non raggiungendosi una certa maggioranza di partecipanti o la loro unanimità.

Nel fare questa determinazione mi sono allontanato dai criteri direttivi del codice del 1865, eccessivamente ispirato al riguardo del diritto del singolo partecipante, per cui nessuna innovazione poteva essere apportata, anche se vantaggiosa per tutti, se non col consenso unanime di tutti i partecipanti. Conferendo più ampi poteri alla collettività, opportunamente organizzata, sia per le innovazioni sia per gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, non ho fatto che trarre alle sue logiche esplicazioni, anche in questo campo, il principio della subordinazione delle determinazioni individuali, non sempre illuminate o ispirate a ragioni degne di tutela, agli interessi generali, tuttavia debitamente e cautamente valutati.

175. — Nel regolare l'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante, l'art. 291 prevede l'ipotesi che questi intenda eseguire opere per il miglior godimento di essa e gli dà facoltà di eseguirle a proprie spese, purchè non ne alterino la destinazione e non ne pregiudichino l'uso da parte degli altri partecipanti. In tal modo, seguendo il largo indirizzo tracciato dalla giurisprudenza, si consente al singolo partecipante di trarre dalla cosa la migliore utilizzazione possibile, entro i limiti inderogabilmente fissati dalla legge.

Nello stesso articolo (secondo comma) è regolata l'usucapione nei rapporti tra i partecipanti. Non occorre che il partecipante faccia opposizione contro il diritto degli altri partecipanti, ma basta che egli compia atti idonei, nella loro univocità, a rivelare il mutamento del titolo del suo possesso.

176. — Disciplinando il diritto di disposizione della quota (art. 292), alla formula dell'art. 679 del codice del 1865, che affermava avere ciascun partecipante la piena proprietà della sua quota e dei relativi utili e frutti, ho sostituito una formula che non pregiudica problemi di costruzione teorica.

177. — Stabilito l'obbligo di ciascun partecipante di contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e a quelle deliberate dalla maggioranza nei limiti dei suoi poteri (art. 293, primo comma), si circoscrive la facoltà del partecipante di liberarsi da tale obbligo con la rinuncia al suo diritto, disponendo che la rinuncia non giova a colui che abbia approvato la spesa, sia pure tacitamente (art. 293, secondo comma). Allo stesso concetto di tutela degli altri partecipanti s'ispira la disposizione che sancisce la responsabilità solidale del cedente e del cessionario per il pagamento dei contributi nelle spese, dal primo dovuti e non pagati (art. 293, terzo comma).

178. — I poteri della maggioranza sono disciplinati dagli articoli 294, 295 e 297. La maggioranza non solo delibera sugli atti di ordinaria amministrazione, ma può anche disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purchè non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non

importino una spesa eccessivamente gravosa. Dal conferimento di tale potere alla maggioranza l'istituto deriva elasticità di disciplina: a differenza delle modificazioni che può apportare il singolo partecipante, le quali trovano un limite nel rispetto della destinazione della cosa, le innovazioni deliberate dalla maggioranza — salvo il concorso delle condizioni dianzi indicate — possono importare anche un mutamento di destinazione.

La maggioranza può inoltre disporre, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti, gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.

Per gli atti compresi nell'ambito della prima categoria, e cioè per gli atti non eccedenti l'ordinaria amministrazione, basta la semplice maggioranza, calcolata secondo il valore delle quote; per le innovazioni e per gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione si richiede invece una maggioranza qualificata, che rappresenti cioè almeno i due terzi del valore complessivo della cosa comune. E' necessario però il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni ultranovennali. Ho fatto eccezione soltanto per l'ipoteca costituita a garanzia di mutui destinati al miglioramento o alla ricostruzione della cosa comune, ammettendo, in considerazione della speciale finalità, che essa sia consentita dall'anzidetta maggioranza qualificata.

Per evitare eventuali abusi si esige per la validità delle deliberazioni della maggioranza che tutti i partecipanti siano previamente informati dell'oggetto della deliberazione (art. 294, terzo comma) e nell'art. 298 vengono determinati i casi in cui le deliberazioni della maggioranza possono essere impugnate innanzi all'autorità giudiziaria da ciascun componente della minoranza dissenziente. Per l'impugnazione è però stabilito un breve termine (trenta giorni), il quale, per coloro che siano intervenuti all'adunanza, decorre dalla data della deliberazione e, per gli assenti, dal giorno in cui la deliberazione fu loro comunicata. L'impugnazione non ha effetto sospensivo, ma l'autorità giudiziaria può sospendere l'esecuzione del provvedimento deliberato.

Prevedendo il caso che non si prendano i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza, o che la deliberazione adottata non sia eseguita, l'art. 294, ultimo comma, consente a ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria, la quale provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore. Ho ritenuto inopportuno stabilire per queste ipotesi la necessità del procedimento contenzioso, poichè è profondamente diversa la portata dei provvedimenti che l'autorità giudiziaria è chiamata a emettere nei casi previsti dall'articolo 298 e in quelli previsti dall'ultimo comma dell'art. 294. Nei primi vi è una deliberazione di maggioranza (positiva o negativa) impugnabile dalla minoranza dissenziente, onde sorge una controversia che non può altrimenti essere decisa che nelle forme contenziose; nei secondi si ha invece inerzia nell'amministrazione per non essersi presi o attuati i provvedimenti necessari per la conservazione della cosa comune e s'invoca l'autorità giudiziaria perchè supplisca a tale inerzia: il provvedimento che il giudice emette ha carattere essenzialmente amministrativo.

In conformità del sistema largamente attuato in tema di condomini edilizi, è conferito alla maggioranza anche il potere di stabilire un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune, nonchè il potere di delegare l'amministrazione a uno dei partecipanti o anche a un estraneo (art. 295).

I partecipanti dissenzienti possono, nel termine di trenta giorni, reclamare all'autorità giudiziaria contro la deliberazione che approva il regolamento della comunione. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui la deliberazione fu loro comunicata. Scaduto il termine senza che alcun reclamo sia stato proposto, il regolamento acquista efficacia, oltre che per i partecipanti, per i loro eredi e aventi causa (art. 296).

179. — L'art. 300, primo comma, pone una limitazione al diritto di ciascun partecipante di chiedere lo scioglimento della comunione, attribuendo all'autorità giudiziaria il potere di stabilire una congrua dilazione, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi di altri partecipanti. Disposizione analoga è inserita in tema di divisione ereditaria (articolo 263 del libro delle successioni).

Si è poi chiarito (art. 300, secondo comma) che il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti.

In conformità del vecchio codice (art. 681, terzo comma), lo scioglimento della comunione può essere ordinato dall'autorità giudiziaria prima del tempo convenuto, se gravi circostanze lo richiedano (art. 300, terzo comma).

E' del pari riprodotta (art. 301) la norma dell'art. 683 del vecchio codice, che vieta di chiedere lo scioglimento della comunione quando si tratti di cose che, divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate.

180. — L'art. 302 regola l'intervento nella divisione e l'opposizione alla divisione stessa da parte dei creditori e degli aventi causa da un partecipante. Il codice del 1865 (art. 680) si limitava ad attribuire ai creditori e ai cessionari di un partecipante il diritto d'intervenire nella divisione e tale diritto assicurava con la facoltà d'impugnare la divisione eseguita non ostante formale opposizione. Il testo completa la disciplina del vecchio codice con alcune norme derivate dal disegno di legge sulla trascrizione presentato al Senato dal Guardasigilli Vittorio Scialoja nella tornata del 3 marzo 1910. Con queste norme si rende necessario l'intervento dei creditori iscritti e di coloro che hanno acquistato diritti su un immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale, in quanto la iscrizione dell'ipoteca e la trascrizione degli atti costitutivi degli altri diritti su menzionati si considerano come equivalenti a opposizione. E' così offerta difesa ai diritti sorti durante lo stato di comunione contro il pericolo che la divisione riesca di pregiudizio a chi deriva il suo diritto da quello di un condividente.

Inoltre, contro il pericolo che i rapporti obbligatori fra partecipanti vengano a restringere l'entità del diritto che a essi spetta nel momento in cui la comunione viene a costituirsi è offerta adeguata difesa dall'ultimo comma dell'articolo in esame, il quale dispone che nessuna ragione di prelevamento in natura per crediti nascenti dalla comunione può opporsi a coloro che abbiano diritti resi pubblici prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale, salvo che tali ragioni derivino da titolo anteriore alla comunione ovvero dalla collazione fra discendenti ordinata dall'art. 284 del libro delle successioni e donazioni. Non potranno pertanto essere opposte le ragioni che contro un partecipante competano agli altri partecipanti per responsabilità incorse nella gestione dei fondi comuni, per restituzione di rendite, per rimborso di spese, ecc.

181. — Il partecipante, il quale sia solidalmente tenuto per le obbligazioni contratte per la cosa comune, ha evidente in-

teresse che queste vengano estinte prima che la divisione sia compiuta. Tale interesse giustifica la norma dell'art. 304, il quale consente a ciascun partecipante di esigere l'estinzione delle anzidette obbligazioni che siano scadute o che scadano entro l'anno dalla domanda di divisione. La somma per estinguere l'obbligazione si preleva dal prezzo di vendita della cosa comune e, se la divisione ha luogo in natura, si procede alla vendita di una congrua frazione della cosa stessa, salvo diverso accordo fra i condividenti. Sorgendo contestazioni, queste sono risolte dall'autorità giudiziaria con provvedimento preso in camera di consiglio.

Al partecipante che abbia pagato il debito in solido è riconosciuto il diritto di concorrere nella divisione per una maggior quota.

182. — Non ho riprodotto la disposizione dell'art. 682 del codice del 1865, che regolava il recesso da reciprocità di pascolo. Il compascolo, com'è noto, è un'antica forma di comunione, considerata come una servitù dal codice francese e da alcuni codici dei preesistenti Stati italiani, in virtù della quale tra i proprietari di terreni è stabilito il diritto reciproco di far pascolare il gregge dell'uno nei fondi degli altri. La disposizione in esame stabiliva una particolare procedura per lo scioglimento di questa forma speciale di comunione; richiedeva cioè che si facesse denuncia un anno prima e la si notificasse all'amministrazione comunale, la quale aveva diritto di opporsi al recesso per un grave ed evidente motivo di utilità generale del comune. Non ho ritenuto opportuno di attribuire all'autorità giudiziaria il potere di valutare l'utilità generale del comune, poichè trattasi di apprezzamento discrezionale che deve essere riservato all'autorità amministrativa. In vero il comune può tutelare i suoi interessi mediante i regolamenti di polizia rurale, con i quali, a norma dell'art. 110 del regolamento approvato con R. decreto 12 febbraio 1911, n. 297, per l'esecuzione della legge comunale e provinciale (regolamento che per questa parte deve considerarsi ancora in vigore), si provvede, tra l'altro, alle comunioni generali dei pascoli esistenti sui beni privati.

XXXII.

DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI.

183. — Il capo secondo è dedicato ai rapporti di comunione ai quali dà luogo la proprietà dei piani o degli appartamenti di uno stesso edificio. A questo fenomeno, allora meno diffuso, il codice del 1865 dedicava le poche disposizioni degli articoli 562-564, facenti parte della sezione « Delle servitù stabilite dalla legge ».

Tale collocazione fece sorgere alcune teorie che inquadrarono il diritto dei comproprietari e i loro rapporti reciproci nel sistema delle servitù o delle limitazioni legali della proprietà; altre invece ravvicinarono il condominio edilizio alla società civile; altre, ancora, considerarono il diritto dei singoli condomini su alcune parti dell'edificio come un rapporto di comunione *pro diviso*, ovvero come una semplice comunione di uso o di godimento. Più esattamente, dalla migliore dottrina si è distinto, nel complesso rapporto del condominio negli edifici, una proprietà separata dei singoli piani e una comunione forzosa delle altre parti, la quale, rientrando nel sistema generale della comunione dei beni, per quanto presenti aspetti del tutto singolari, vale a giustificare la collocazione data alla materia nel presente titolo. Ma, a prescindere da questioni sistematiche, lo sviluppo assunto dal condominio delle case nei tempi più recenti non poteva non consigliare che la disciplina della materia, conseguitasi attraverso provvedimenti speciali, trovasse la sua sede nel codice civile.

Ai provvedimenti speciali, e cioè al R. decreto-legge 15 gennaio 1934, n. 56, convertito nella legge 10 gennaio 1935, n. 8, sulla disciplina dei rapporti di condominio delle case, e al R. decreto-legge 4 gennaio 1934, n. 57, convertito nella legge 4 giugno 1934, n. 1033, contenente norme di condominio per le cooperative edilizie a contributo statale e mutuatarie della Cassa depositi e prestiti, si sostituisce la disciplina del codice, nella quale mi sono studiato di perfezionare alcuni punti della legislazione precedente e di chiarire dubbi d'interpretazione, a cui essa aveva dato luogo nella pratica applicazione.

184. — Le cose che sono oggetto di proprietà comune, salvo che il contrario non risulti dal titolo, sono indicate — ma l'elenco non ha carattere tassativo — nell'art. 306: esse sono dichiarate indivisibili, a meno che la divisione possa farsi senza rendere a ciascun condomino più incomodo l'uso della cosa (art. 308). Il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni è, sempre che il titolo non disponga altrimenti, proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene (art. 307, primo comma). Si determina in tal modo un criterio unico per tutte le cose comuni, a differenza del citato R. decreto-legge 15 gennaio 1934 (art. 5), il quale, relativamente al suolo, ai locali della portineria, ai cortili, alle terrazze, ai giardini e ad altre cose comuni, disponeva che si tenesse pure conto della natura e della destinazione della cosa e, sussidiariamente, perfino dell'uso: la semplificazione della disciplina ha anche un notevole vantaggio pratico per la sua facile applicazione.

Per evitare che il condomino si sottragga al contributo delle spese per la conservazione delle cose comuni, gli si è precluso di rinunciare al diritto sulle cose stesse (art. 307, secondo comma). Si deroga così alla norma generale stabilita in materia di comunione (art. 293), per la considerazione che l'abbandono importerebbe un aggravio per gli altri condomini, senza un corrispondente vantaggio.

185. — La disciplina delle innovazioni si coordina con quella adottata in tema di comunione in generale. La maggioranza dei partecipanti, che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio, può disporre le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o più redditizio delle cose comuni. La maggioranza non è costituita soltanto dall'entità degli interessi, ma dal duplice coefficiente del valore dell'edificio e del numero dei condomini. Permane il limite fissato nell'art. 8, secondo comma, del R. decreto-legge 15 gennaio 1934 circa il divieto delle innovazioni che possano pregiudicare la stabilità o la sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano inservibili all'uso o al godimento, anche di un solo condomino, alcune parti comuni dell'edificio (art. 309). Qualora le innovazioni siano troppo onerose o abbiano carattere voluttuario, si distingue il caso in cui l'innovazione consista in opere suscettibili di utilizzazione separata da quello in cui tale utilizzazione separata non sia possibile. In questo secondo caso si consente la innovazione, purchè la relativa spesa faccia carico solo alla maggioranza deliberante. Nel primo caso i condomini che non intendano trarre vantaggio dalla innovazione sono esonerati dal contribuire alla spesa; ma a essi e ai loro eredi o aventi causa è data la possibilità di partecipare, in ogni tempo, ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera (art. 310).

186. — Non ho riprodotto la norma dell'art. 10 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934 circa i diritti dei singoli condomini sulle cose comuni, poichè la relativa regolamentazione è già data dall'art. 291 in tema comunione in generale e non v'è motivo di modificarla in materia di condominio negli edifici. Ho ritenuto invece opportuno di affermare espressamente che il proprietario di un piano o di una porzione di piano non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio (art. 311).

187. — Nell'art. 312 ho fuso le disposizioni degli articoli 13 e 14 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934, concernenti la ripartizione delle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni nonchè delle spese per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza nei limiti dei suoi poteri, e ho dettato con gli articoli 313, 314 e 315 particolari norme, come già faceva il vecchio codice con gli articoli 562 e 563, per le spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solai, nonchè di quei lastrici solari che siano di uso esclusivo.

Per quanto riguarda le scale, ho abbandonato il sistema del codice del 1865, che, secondo la più corretta interpretazione della dottrina e della giurisprudenza, poneva le spese a carico dei proprietari di quei piani a cui serviva ciascun tratto di scala, in ragione del valore dei piani stessi. Tale sistema infatti portava a conseguenze non del tutto eque, aggravando eccessivamente l'onere dei proprietari degli ultimi piani. Ho ripartito invece le spese per la manutenzione e ricostruzione dei diversi piani a cui servono, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (art. 313, primo comma). E' giusto che i proprietari degli ultimi piani contribuiscano maggiormente di quelli dei piani sottostanti, perchè si presume che col maggior uso diano luogo al maggior consumo delle scale. Sarebbe però eccessivo che i proprietari delle soffitte, delle camere a tetto e dei palchi morti contribuissero in ragione dell'altezza, perchè in questi casi viene meno la presunzione del maggior logorio in conseguenza dell'uso, trattandosi di locali non destinati ad abitazione; perciò ho stabilito che questi proprietari, come quelli delle cantine, concorrano soltanto nella metà della spesa che è ripartita in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano (art. 313, secondo comma).

Circa le spese relative alla manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, mi è sembrato giusto disporre (art. 314) che tali spese siano sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

I lastrici solari, in quanto servono alla copertura di tutto l'edificio, sono compresi nell'art. 306 tra le parti comuni. Le relative spese di manutenzione o di ricostruzione sono quindi a carico di tutti i condomini in proporzione del valore della proprietà di ciascuno, ai sensi dell'art. 312. Può darsi, per altro, che l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti condomini. In questo caso è giusto che i condomini che ne hanno l'uso esclusivo sopportino in proporzione maggiore le spese di manutenzione o di ricostruzione. Ho fissato poi nella terza parte (art. 315) questo maggiore onere, essendomi sembrata troppo esigua la quota del quarto stabilita dall'art. 563 del codice del 1865.

188. — La facoltà del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio di elevare nuove fabbriche veniva ammessa dall'art. 564 del vecchio codice, a condizione che non ne derivasse danno al valore della proprietà degli altri condomini. Il R. decreto-legge 15 gennaio 1934 (art. 12), per andare incontro alle esigenze dell'economia generale di consentire le sopraedificazioni, favorì entro giusti limiti l'interesse del proprietario dell'ultimo piano. Determinò in forma tassativa quali specie di danni per gli altri proprietari fossero di ostacolo alla sopraedificazione, elencandone tre categorie: danni statici, estetici, e igienici. Stabilì inoltre l'obbligo di corrispondere agli altri condomini un'indennità non superiore al valore dell'area da occuparsi con la sopraelevazione, diviso per il numero dei piani dell'edificio, compreso quello da edificare. Nell'art. 316 ho mantenuto sostanzialmente il sistema dal R. decreto-legge 15 gennaio 1934, apportandovi, per altro, alcuni emendamenti. Ho innanzi tutto chiarito che la facoltà di sopraedificazione sussiste solo quando non sia stata vietata dal titolo. Ho poi risolto affermativamente la questione se la facoltà di sopraelevare spetti anche al proprietario esclusivo del lastrico solare. Circa i limiti entro i quali è riconosciuta tale facoltà, non ho fatto menzione dell'obbligo di eseguire le opere di consolidamento necessarie a sostenere il peso della nuova fabbrica, giacchè, stabilito che la sopraelevazione è ammessa solo quando le condizioni statiche dell'edificio la consentano, è implicito che non possa farsi se non siano eseguite, occorrendo, le anzidette opere. Quanto all'indennità da corrispondere agli altri condomini, ho adottato un criterio più equo e più preciso di quello seguito dal R. decreto-legge 15 gennaio 1934. Abbandonando la formula adoperata dall'art. 12, primo comma, dell'anzidetto decreto-legge, il quale parlava d'indennità «non superiore», ho determinato questa in una somma pari al valore dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, compreso quello da edificare e detratto il valore della quota spettante sull'area al condomino che sopraeleva.

189. — Nell'art. 317, che regola il caso di perimento totale o parziale dell'edificio, è riprodotto con lievi varianti l'art. 15 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934. Si specifica nel terzo comma che i creditori privilegiati sull'immobile e i creditori ipotecari possono far valere i loro diritti anche sulla parte dell'indennità di assicurazione relativa alle parti comuni dell'edificio e non impiegata nella ricostruzione.

190. — In forma più sintetica che negli articoli 17 e 18 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934 sono determinate (articolo 319) le attribuzioni dell'amministratore. Esse riguardano precisamente: l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e l'osservanza del regolamento di comunione; la disciplina dell'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune; la riscossione dei contributi e l'erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per i servizi suddetti; il compimento degli atti conservativi dei diritti relativi alle parti comuni dell'edificio.

Integrando la norma dell'art. 16, secondo comma, del R. decreto-legge 15 gennaio 1934 sulla obbligatorietà della nomina di un amministratore quando il numero dei condomini sia superiore a quattro, ho demandato all'autorità giudiziaria tale nomina, su ricorso di uno o più condomini, per il caso che non provveda l'assemblea (art. 318, terzo comma).

Nel riprodurre le disposizioni dell'art. 20 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934 circa la rappresentanza dei condomini, ho sostituito alla formula del secondo comma una formula che amplia l'ambito della rappresentanza conferita all'amministratore nelle liti promosse contro i partecipanti (art. 320, secondo comma). La rappresentanza passiva è infatti estesa a qualunque azione proposta contro i condomini, e pertanto anche alle azioni di carattere reale, purchè si riferiscano alle parti comuni dell'edificio.

Ho mantenuto (art. 321) la disposizione dell'art. 21 del R. decreto-legge su menzionato, che consente ai condomini dissenzienti, nelle deliberazioni relative alle liti, di separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze delle liti stesse per il caso di soccombenza. Ho del pari conservato (art. 322, primo comma) la facoltà del condomino di ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria contro le deliberazioni dell'assemblea medesima nei casi in cui l'impugnativa è ammessa. Ho infine circoscritto — al fine d'impedire dannose interferenze nell'amministrazione — il diritto di rimborso delle spese che il condomino abbia fatto per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, riconoscendo tale diritto nel solo caso che la spesa abbia carattere di urgenza (art. 322, secondo comma).

191. — Le attribuzioni dell'assemblea e la validità delle deliberazioni da essa adottate ricevono (articoli 323 e 324) una disciplina sostanzialmente conforme a quella che dettava il Regio decreto-legge 5 gennaio 1934 (articoli 23 e 24). Per altro, riguardo alla costituzione dell'assemblea e alla validità delle deliberazioni, ho apportato alcune modificazioni alle disposizioni dell'art. 24 del R. decreto-legge più volte ricordato e ho stabilito che l'assemblea non può deliberare se tutti i condomini non sono stati invitati alla riunione.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ciascun condomino può ricorrere alla autorità giudiziaria nel termine di trenta giorni — che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti —; ma il ricorso, in conformità di quanto è disposto in tema di comunione in generale (art. 298), non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria (articolo 325).

Circa i regolamenti di condominio, ho creduto poi opportuno renderne obbligatoria la formazione quando il numero dei condomini è superiore a dieci (art. 326, primo comma).

XXXIII.

DISPOSIZIONI GENERALI SUL POSSESSO.

192. — Il codice del 1865, pur regolando il possesso sotto un titolo autonomo (a differenza del codice napoleonico, che del possesso trattava incidentalmente in tema di prescrizione), non conteneva un sistema organico di norme, ma dettava soltanto poche disposizioni frammentarie.

L'istituto riceve nel nuovo codice una disciplina unitaria e armonica, la quale si avvantaggia della ricca elaborazione scientifica della materia, per tanti aspetti ardua e delicata.

L'impostazione fondamentale della nuova disciplina è data dalla determinazione legale del concetto di possesso e dall'abbandono di vecchie partizioni, come quella connessa con la categoria, tanto discussa e discutibile, del possesso così detto legittimo.

Ponendo nettamente la distinzione fra possesso e detenzione, riceve il dovuto rilievo nella nozione del possesso (art. 328) l'elemento psicologico, che il vecchio codice accentuava particolarmente in tema di possesso legittimo.

La detenzione si eleva al grado di possesso quando al potere di fatto si accompagna l'intenzione di esercitare sulla cosa il diritto di proprietà o un diritto reale minore.

Per vero, allo stesso sistema così detto soggettivo o della volontà era ispirato il progetto della Commissione Reale, che definiva il possesso (art. 522) « il potere di fatto che alcuno ha sopra una cosa, con la volontà di avere per sè tale potere in modo corrispondente alla proprietà o ad altro diritto reale ». Questa formulazione però non poneva forse sufficientemente in evidenza che l'elemento volitivo in tanto diviene rilevante per l'ordinamento giuridico in quanto si concreta e si manifesta in un comportamento esterno del possessore, il quale appunto vale a differenziare le varie specie di possesso (il possesso come proprietario dal possesso come usufruttuario, enfiteuta, ecc.).

La nuova formula « il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale » pone invece nel necessario rilievo l'elemento subiettivo e l'elemento obiettivo del possesso. Il primo è costituito dall'intenzione di esercitare un diritto reale sulla cosa; il secondo dalla forma con cui, attuandosi il potere sulla cosa, l'intenzione si rende esternamente palese. Aggiunge il secondo comma dell'art. 328 che si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona; ed è chiaro che quest'ultima, in quanto riconosce in altri il possesso della cosa su cui esercita il potere, è semplice detentore, se anche tale potere si atteggi esteriormente come esercizio di facoltà che costituiscono il contenuto di un diritto reale.

193. — In alcuni casi può sorgere dubbio se colui che esercita il potere di fatto abbia l'intenzione di esercitarlo per sè o per altri, se sia cioè possessore o detentore. L'art. 329, primo comma, pone al riguardo la presunzione di possesso, suscettiva di prova contraria. La norma diverge da quella che dettava l'art. 687, primo comma, del vecchio codice, il quale stabiliva la presunzione che ciascuno possedesse « per sè e a titolo di proprietà ». Mi è sembrato irrazionale riprodurre quest'ultima presunzione, per cui verrebbe a invertirsi a favore del possessore l'onere della prova, mentre è logico che al possessore incomba l'onere di provare il titolo del suo possesso.

Sulle orme del diritto romano è riaffermato nel secondo comma dell'art. 329 il principio che il detentore non può trasformare la detenzione in possesso, se il titolo per cui esercita sulla cosa il potere di fatto non venga a essere mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore. Con tale disposizione, corrispondente nella sostanza all'art. 2116 del vecchio codice, si segnano i limiti in cui opera l'elemento subiettivo nel possesso.

194. — La difficoltà di provare il fatto del possesso per ogni singolo momento della sua durata giustifica la disposizione dell'art. 330, corrispondente all'art. 691 del codice del 1865, che stabilisce a favore del possessore attuale, il quale abbia posseduto in tempo più remoto, la presunzione che abbia posseduto anche nel tempo intermedio.

Per quanto il possesso attuale non faccia presumere l'antico, l'accennata difficoltà di provare il possesso per ogni momento della sua durata giustifica altresì la presunzione di possesso anteriore quando il possesso attuale sia fondato su un titolo: in questo caso la presunzione opera dalla data del titolo (art. 331, corrispondente all'art. 692 del vecchio codice).

195. — La regola del codice del 1865 (art. 688), relativa alla inidoneità degli atti meramente facoltativi o di semplice tolleranza a servire di fondamento all'acquisto del possesso legittimo, è riprodotta solo in parte nell'art. 332. Ho soppresso il riferimento di questa regola al possesso legittimo, il quale nel nuovo sistema non costituisce più una categoria o un grado del possesso. Ho anche ritenuto inutile fare cenno degli atti facoltativi, poichè, se questi atti s'identificano con quelle facoltà che rientrano nella sfera del diritto di cui alcuno è

titolare, è ovvio che sull'astensione dall'esercizio di tali facoltà non può altri fondare il suo possesso; se invece si identificano con quegli atti che si compiono per mera concessione, essi non si differenziano dagli atti di tolleranza che per la forma espressa, anzichè tacita, della concessione medesima.

196. — Circa le cose fuori commercio, l'art. 690 del vecchio codice si limitava a dichiarare privo di effetti il relativo possesso; il progetto della Commissione Reale (art. 524) apportava a tale principio una duplice limitazione, consentendo, riguardo alle cose di proprietà pubblica, la difesa contro lo spoglio, ma solo nei confronti tra privati, e riconoscendo inoltre, egualmente tra privati, effetto giuridico al « possesso dell'uso » delle cose stesse. E' sembrato ad alcuni che quest'ultima parte della disposizione non fosse sufficientemente chiara; ad altri che l'efficacia, nei rapporti tra privati, del possesso di diritti su beni demaniali non fosse conciliabile con i principi accolti in tema di proprietà pubblica.

Un nuovo esame del delicato argomento mi ha indotto a rielaborare la norma. L'art. 333, mentre nel primo comma riafferma il principio che il possesso delle cose di cui non si può acquistare la proprietà è privo di effetti, nel secondo comma, rispetto ai beni appartenenti al pubblico demanio e ai beni delle provincie e dei comuni soggetti al regime del demanio pubblico, concede, nei rapporti tra privati, l'azione di spoglio: è evidente il motivo di ordine pubblico che consiglia di ammettere anche per i menzionati beni, tra privati, tale azione, concessa dall'art. 354, secondo comma, non solo a difesa del possesso, ma altresì della detenzione. Nel terzo comma lo stesso art. 333 estende, sempre nei rapporti tra privati, la difesa possessoria all'azione di manutenzione, qualora si tratti di esercizio di facoltà le quali possono formare oggetto di concessione da parte della pubblica amministrazione. Non mi è sembrato, infatti, conforme alle esigenze dell'ordine giuridico negare a colui che del bene demaniale fa un uso che dalla pubblica amministrazione potrebbe essergli consentito, la possibilità di reagire alla turbativa che gli venga da un privato.

197. — Per ciò che concerne la *successio in possessionem* e *l'accessio possessionis*, l'art. 334 riproduce, con lieve variante, la formula dell'art. 693 del codice del 1865. Il possesso continua in colui che per effetto dell'accettazione ha acquistato la qualità ereditaria: anche se di fatto non ha avuto il possesso nel periodo intermedio fra la delazione e l'accettazione della eredità, l'erede, data l'efficacia retroattiva dell'accettazione, continua il possesso con effetto dall'apertura della successione. Il possesso dell'autore e quello dell'erede si considerano come un unico possesso: l'erede è possessore di buona o di mala fede secondo che era di buona o di mala fede il possesso del suo autore. Nel caso invece di successione a titolo particolare si hanno due possessi distinti, salva la facoltà del successore a titolo particolare di congiungere il possesso proprio a quello del suo dante causa per goderne gli effetti.

198. — Ho riprodotto (art. 335) la definizione che del possesso di buona fede dava il progetto della Commissione Reale (art. 541). E' possessore di buona fede chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto. La formula non ha incontrato il favore della Commissione delle Assemblee legislative, alla quale è sembrato pericoloso prescindere dall'elemento oggettivo, costituito nel codice del 1865 (art. 701) dall'esistenza di un titolo abile a trasferire il dominio, del quale il possessore ignorava i vizi. Un nuovo esame del problema mi ha persuaso della opportunità di mantenere la formula del progetto, la quale, mentre è informata al fine di una più esatta precisazione di concetti, non importa nell'ordine pratico le temute conseguenze. La buona fede è una nozione di carattere psicologico e di portata etica: non va commista con elementi di diversa natura, che restano a essa estranei, anche se ne sia richiesto il concorso per la produzione di determinati effetti giuridici. Così è del titolo, il quale, soppresso come elemento qualificativo del possesso di buona fede, è richiesto perchè il possesso stesso sia suscettivo di produrre taluni effetti. La buona fede non conduce infatti all'acquisto immediato del diritto di proprietà e dei diritti di usufrutto, di uso o di pegno sulle cose mobili e sui titoli al portatore, se ad essa non si accompagni un titolo idoneo al trasferimento o alla costituzione del diritto; nè conduce all'usucapione abbreviata degli immobili e dei mobili iscritti in pubblici registri, se manchi un titolo parimenti idoneo al trasferimento o alla costituzione del diritto e debitamente trascritto.

Ma, indipendentemente dal concorso del titolo richiesto in determinate ipotesi, all'esigenza di non accordare protezione al possesso di buona fede, quando non se ne ravvisi la politica opportunità, provvede la più generale disposizione contenuta nel secondo comma dello stesso art. 335, dove si dichiara che la buona fede « non giova se l'ignoranza dipende da colpa grave ».

Alla stregua di questo principio deve essere intesa anche la nozione di possessore di buona fede data nell'art. 80 del libro delle successioni. E' vero che secondo la lettera di quest'articolo la buona fede è esclusa quando vi sia un errore inescusabile, ed è vero che si discute in dottrina se ad escludere la scusabilità basti la colpa lieve o sia necessaria la colpa grave, ma è chiaro che il collegamento dell'art. 80 del libro delle successioni e dell'art. 335 del libro della proprietà, nei quali si considerano due figure di possessore di buone fede, conduce senz'altro alla soluzione di quel problema nel senso che l'errore scusabile di cui parla l'art. 80 è l'errore non dovuto a colpa grave.

Nell'ultimo comma dell'art. 335 è riprodotta la norma dell'art. 702 del vecchio codice, secondo cui la buona fede è presunta, salvo prova contraria, ed è sufficiente che vi sia stata al tempo dell'acquisto.

XXXIV.

DEGLI EFFETTI DEL POSSESSO.

§ 1. — *Dei diritti e degli obblighi del possessore nella restituzione della cosa.*

199. — Al possessore di buona fede, che sia tenuto a restituire la cosa, è riconosciuto il diritto ai frutti naturali separati fino al giorno della domanda giudiziale e ai frutti civili maturati fino allo stesso giorno (art. 336). Non vi è in questo punto divergenza fra il sistema del vecchio e del nuovo codice. Ho però creduto opportuno precisare, completando la formula dell'art. 703 del codice del 1865, che il possessore, oltre che dei frutti percepiti dopo la domanda giudiziale, risponde verso il rivendicante dei frutti che avrebbe potuto percepire dopo tale data, usando la diligenza di un buon padre di famiglia.

In armonia con l'art. 12 (art. 445 del codice del 1865), secondo cui chi fa propri i frutti deve, nei limiti del loro valore, rimborsare i terzi che abbiano fatto spese per la produzione e il raccolto, è riconosciuto il diritto a tale rimborso al possessore che sia tenuto a restituire i frutti indebitamente percepiti (art. 337). La norma, di carattere generale, è suscettiva di applicazione anche nel caso in cui si tratti di frutti civili.

Così al possessore che abbia locato l'immobile competerà il diritto alla deduzione delle spese occorse per l'esazione delle pigioni.

200. — Per ciò che concerne i diritti del possessore in ordine alle somme erogate sulla cosa, il vecchio codice, equiparando il possessore di buona e di mala fede, attribuiva per le spese necessarie il rimborso integrale (art. 1150) e per le utili la minor somma tra lo speso e il migliorato (art. 705), mentre negava ogni rimborso per le spese voluttuarie. A tale sistema ho sostituito un sistema più organico e razionale. Ho distinto (art. 338) le spese fatte per le riparazioni ordinarie, quelle fatte per le riparazioni straordinarie e quelle sostenute per i miglioramenti recati alla cosa. Quanto alle prime, poichè esse costituiscono in un certo senso un onere inerente al godimento della cosa, è ovvio che il possessore non può esigerne il rimborso che nel caso in cui sia tenuto alla restituzione dei frutti e limitatamente al tempo per il quale la restituzione sia dovuta; quanto alle seconde, è riconosciuto al possessore, così di buona come di mala fede il diritto al rimborso integrale; quanto ai miglioramenti è riconosciuto il diritto a indennità nella misura dell'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti stessi, ovvero nella minor somma fra l'importo della spesa e il risultato utile, secondo che il possessore sia di buona o di mala fede.

Nel progetto della Commissione Reale era inserita una disposizione (art. 546), nella quale si riconosceva al possessore il diritto a indennità anche per le spese fatte per la liberazione della cosa da pegni, ipoteche o da oneri reali. La disposizione mi è sembrata superflua, giacchè le liberazioni accennate, come la liberazione del fondo da servitù, costituiscono anch'esse miglioramenti e rientrano quindi nell'ambito del secondo comma dell'art. 338.

L'ultimo comma dell'articolo in esame prevede l'ipotesi che il possessore abbia fatto addizioni sulla cosa: per queste si applica la disciplina dettata dall'art. 126 per le opere fatte da un terzo con materiali propri su suolo altrui.

Ho creduto opportuno (art. 339) concedere al giudice la facoltà di disporre, su istanza del rivendicante, che il pagamento dell'indennità per i miglioramenti da questo dovuta al possessore sia ratizzato. Possono esservi infatti dei casi in cui l'integrale e immediato pagamento riesca per il rivendicante particolarmente gravoso. A tutela dei diritti del possessore è però stabilito che il giudice, nel disporre il pagamento rateale, ordina la prestazione delle relative garanzie.

201. — Come nel codice del 1865 (art. 706), è attribuito al possessore di buona fede (art. 340) il diritto di ritenere la cosa finchè non gli siano state corrisposte le indennità dovute per le riparazioni, per i miglioramenti e per le addizioni. Presupposto perchè il diritto di ritenzione possa esercitarsi è che il pagamento delle indennità di cui trattasi sia richiesto nel corso del giudizio di rivendicazione e che della sussistenza delle riparazioni e dei miglioramenti sia fornita una prova almeno generica. Ho ritenuto opportuno riprodurre la duplice limitazione stabilita dall'art. 706 del vecchio codice, al fine di evitare che il possessore rimanga arbitro di arrestare l'esecuzione della sentenza che ordina la restituzione della cosa, proponendo in via di opposizione all'esecuzione quella domanda di rimborso che non ebbe cura di proporre nel corso del giudizio di rivendicazione.

Per eliminare ogni dubbio circa il diritto di ritenzione nel caso in cui l'autorità giudiziaria disponga che il pagamento delle indennità dovute dal rivendicante sia fatto ratealmente, l'ultimo comma dell'art. 340 aggiunge che il possessore ha tale diritto finchè non siano fornite le garanzie ordinate a norma dell'articolo precedente.

§ 2. — *Del possesso di buona fede di cose mobili e di titoli al portatore.*

202. — Nell'art. 341 è mantenuto il principio che si suole esprimere con la massima « il possesso vale titolo ». Colui al quale sono alienate cose mobili o titoli al portatore da chi non ne è proprietario ne acquista la proprietà mediante il possesso, qualora sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà. Se la buona fede si estende all'inesistenza di diritti altrui sulla cosa che non risultano dal titolo, la proprietà si acquista libera da tali diritti; e, dato che il possesso e il negozio di acquisto possono riferirsi così alla proprietà come ad altro diritto reale, nello stesso modo della proprietà si acquistano i diritti di usufrutto, di uso e di pegno.

L'innovazione fondamentale concerne l'abolizione, già operata nel progetto della Commissione Reale, della distinzione fra perdita volontaria e perdita involontaria del possesso, accolta nel codice del 1865, il quale, com'è noto, trattandosi di cose rubate o smarrite, ne ammetteva a favore del proprietario o possessore la ripetizione entro il biennio dal furto o dallo smarrimento (articoli 708, 709 e 2146). Un attento esame del problema mi ha convinto dell'inopportunità di siffatta distinzione, contraria alle esigenze di una larga e fiduciosa circolazione delle cose mobili. Invano si cerca di rinvenirne la giustificazione nell'imprudenza che normalmente sarebbe imputabile a colui che affida ad altri la cosa propria, la quale viene poi dal consegnatario indebitamente alienata. A prescindere dall'infondatezza di tale presunzione, è innegabile che anche la perdita involontaria può benissimo dipendere da negligenza dello spogliato. Nè più persuasiva è la giustificazione che vuol rinvenirsi in una pretesa assunzione del rischio — che, per altro, non risulta in alcun modo dimostrata — da parte di chi affida. La distinzione, inoltre, in quanto conduce ad ammettere la rivendicazione nei casi di furto e di smarrimento e a negarla nelle ipotesi di appropriazione indebita e di truffa, non appare soddisfacente dal punto di vista razionale. Se poi si estendesse la rivendicabilità alle cose sottratte con il concorso della volontà stessa dello spogliato, il campo di applicazione della massima « possesso vale titolo » verrebbe a restringersi in tal guisa che i casi compresi nell'eccezione prevarrebbero su quelli a cui si applicherebbe la regola. E' da considerare infine che la distinzione aveva perduto gran parte del suo valore, dopo che il codice di commercio (art. 57) l'aveva soppressa per una sì vasta e importante categoria di cose, quali i titoli al portatore.

203. — L'art. 342, prevedendo l'ipotesi che l'acquirente conosca l'illegittima provenienza della cosa o del titolo al portatore, dispone che in tal caso non gli giova l'erronea credenza che l'autore o un precedente possessore ne sia divenuto proprietario. Incomberà pertanto al rivendicante provare il furto, l'abuso di fiducia, lo smarrimento, ecc. e la conoscenza che ne aveva il convenuto al momento dell'acquisto; incomberà, a sua volta, al convenuto provare che il vizio della circolazione venne effettivamente sanato.

La disposizione, la quale risolve una questione vivamente dibattuta, è giustificata dal rilievo che la conoscenza, da parte dell'acquirente, dell'illegittima provenienza della cosa o del titolo è tale da imporgli le più rigorose cautele al fine di accertare la reale situazione giuridica dell'alienante.

204. — Il conflitto fra successivi acquirenti della stessa cosa mobile o titolo al portatore dalla medesima persona è regolato dall'art. 343, il quale dà la preferenza a colui che ha conseguito in buona fede il possesso della cosa o del titolo,

ancorchè il suo acquisto sia di data posteriore. Norma sostanzialmente identica era, nel vecchio codice (art. 1126), inserita in tema degli effetti dei contratti; ma la disposizione ha sede più adatta in questo titolo, giacchè essa si configura come un'applicazione del principio generale enunciato nell'art. 341.

In conformità del codice del 1865 (art. 707) ho escluso (articolo 344) l'applicabilità del principio « possesso vale titolo » alle universalità di mobili. In genere, tali aggregati, a differenza delle singole cose mobili, non sono destinati a una rapida circolazione, nè vi sono per essi le difficoltà, che si presentano per le cose singole, di conoscere la loro provenienza.

Ho inoltre escluso che il principio trovi applicazione per i beni mobili iscritti in pubblici registri. Il regime di acquisto di questi beni, per i quali è rielaborato in altra sede il sistema di pubblicità, viene in gran parte modellato su quello degli immobili.

§ 3. — Dell'usucapione.

205. — Si è attuata una più organica e razionale sistemazione della materia col trasferire sotto il titolo del possesso le norme particolari all'usucapione.

Nelle linee essenziali la disciplina dell'usucapione immobiliare non differisce da quella tracciata dal codice del 1865.

L'usucapione ordinaria della proprietà e degli altri diritti reali di godimento sui beni immobili si compie in virtù del possesso continuato per venti anni (art. 345). Ho ridotto il termine di trent'anni stabilito dal vecchio codice, al fine di adeguarlo al più accelerato ritmo delle moderne relazioni economiche e sociali.

L'usucapione abbreviata, la quale ha per presupposto il possesso di buona fede e l'esistenza di un titolo astrattamente idoneo a trasferire o a costituire il diritto reale sull'immobile, si compie, come nel vecchio codice (art. 2137), col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione del titolo. L'art. 346, parlando di acquisto in buona fede « da chi non è proprietario dell'immobile », rende chiaro che la disposizione si riferisce all'ipotesi dell'acquisto *a non domino* e non anche all'ipotesi dell'acquisto viziato *a domino*. E' così risolta una questione a cui dava luogo la formula meno precisa dell'art. 2137 del codice del 1865.

206. — Il testo colma una grave lacuna del vecchio codice, il quale non disciplinava espressamente l'usucapione rispetto ai beni mobili. Per quanto la prevalente dottrina non dubitasse dell'ammissibilità di questa anche in materia mobiliare, sulla base della portata generale degli articoli 710 e 2135, permaneva pur sempre la grave anomalia che, mentre in tema d'immobili era regolata, con l'usucapione ordinaria, l'usucapione abbreviata, in tema di mobili l'usucapione non poteva in ogni caso compiersi che nel lungo termine di trent'anni.

A norma dell'art. 347, l'usucapione della proprietà e degli altri diritti reali di godimento sui beni mobili e sui titoli al portatore si compie con il possesso continuato per cinque anni, qualora, pur mancando il titolo, il possesso — come nel caso che taluno s'impossessi di un oggetto compreso in un'eredità ritenendo erroneamente di essere erede — sia stato acquistato in buona fede. Naturalmente, se con la buona fede concorresse il titolo, si opererebbe l'acquisto immediato del diritto reale ai sensi dell'art. 341. Si compie invece l'usucapione con il possesso continuato per venti anni, ossia in un termine pari a quello stabilito per l'usucapione ordinaria degli immobili, qualora il possessore sia di mala fede.

Sull'usucapione abbreviata degli immobili si modella l'usucapione abbreviata dei mobili iscritti in pubblici registri. La proprietà e gli altri diritti reali di godimento su di essi si acquistano col decorso di tre anni dalla data della trascrizione del titolo d'acquisto *a non domino* (art. 348).

207. — Affinchè il possesso conduca all'usucapione occorre che esso sia immune dai vizi della violenza e della clandestinità. Qualora sia viziato, esso non produce effetti che dal momento in cui il vizio sia purgato, e cioè dal momento in cui la violenza e la clandestinità siano cessate (art. 349).

208. — L'art. 350 regola i modi d'interversione del possesso, agli effetti dell'usucapione della proprietà, da parte di chi abbia un possesso corrispondente all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui. Si richiede in questo caso, in conformità di una norma tradizionale, che il titolo del possesso sia mutato o per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione fatta dal possessore contro il diritto del proprietario. La disposizione non costituisce un duplicato di quella dell'art. 329, secondo comma, la quale non concerne l'ipotesi del possessore che tende a invertire il titolo del suo possesso, ma l'ipotesi del detentore che tende a trasformare la detenzione in possesso, per quanto identici in entrambi i casi siano i modi d'interversione.

Il tempo necessario per l'usucapione decorre naturalmente dalla data in cui il titolo del possesso fu mutato.

Circa le cause di sospensione e d'interruzione dell'usucapione e il computo dei termini, ho richiamato, nei limiti della loro applicabilità, le disposizioni dettate in tema di prescrizione estintiva (art. 351). Ho escluso, però, che le cause di sospensione stabilite per la prescrizione operino nell'usucapione ventennale riguardo al terzo acquirente di un immobile o di un diritto reale sopra un immobile (art. 352, corrispondente all'art. 2121 del vecchio codice).

Quanto all'interruzione naturale, questa si ha quando il possessore sia stato privato per oltre un anno del possesso (art. 353, primo comma). La disposizione è conforme a quella dell'art. 2124 del vecchio codice, che ho tuttavia creduto opportuno integrare al fine di chiarire che l'interruzione si ha come non avvenuta se fu proposta l'azione diretta a ricuperare il possesso e questo venne ricuperato.

XXXV.

Delle azioni possessorie.

209. — La disciplina delle azioni possessorie non si allontana sostanzialmente dagli schemi del codice del 1865.

L'azione di reintegrazione è data per lo spoglio qualificato da violenza o da clandestinità. Oltre che al possessore, l'azione è concessa a chi ha la mera detenzione della cosa. Mi è sembrato però opportuno negarla a chi detiene la cosa per ragioni di servizio o di ospitalità: l'azione potrà in tal caso esperirsi dal possessore.

Come nel codice del 1865 (art. 696), l'azione deve essere proposta entro l'anno dal sofferto spoglio; ma, se lo spoglio è clandestino, il termine decorre dal giorno in cui è scoperto (articolo 354).

Costituisce una disposizione nuova quella dell'art. 355, il quale ammette che l'azione di reintegrazione sia proposta contro chi abbia il possesso in virtù di un acquisto a titolo particolare fatto con la conoscenza dell'avvenuto spoglio. La norma, già accolta nella dottrina canonica, colpisce l'acquirente che, consapevole dello spoglio compiuto dal suo dante causa, trae profitto dalla lesione arrecata al possesso altrui.

210. — Per ciò che concerne l'azione di manutenzione (art. 356), questa, in conformità del codice del 1865 (art. 694), è data al possessore di un immobile, di un diritto reale sopra un immobile o di una universalità di mobili, il quale sia stato molestato in tale possesso. Si esige che il possesso duri da oltre un anno, continuo e non interrotto, e non sia stato acquistato in modo violento o clandestino. L'azione può nondimeno proporsi anche se il possesso sia stato acquistato in modo violento o clandestino, quando sia decorso un anno dalla cessazione della violenza o della clandestinità. Rimane immutato il termine per l'esercizio dell'azione, che deve esperirsi entro un anno dalla turbativa.

L'ultimo comma dell'art. 356 consente una protezione anche a chi abbia sofferto uno spoglio non violento o non clandestino, se concorrono gli altri estremi richiesti per l'azione di manutenzione. Non sarebbe stato, infatti, coerente ammettere l'azione di manutenzione per la turbativa ed escludere qualsiasi difesa possessoria per lo spoglio, quando questo, data la mancanza degli estremi della violenza e della clandestinità, non potesse venir represso con l'azione di reintegrazione.

Il progetto della Commissione Reale (art. 554) estendeva ai mobili l'azione di manutenzione; l'innovazione non mi è sembrata da accogliersi, potendo apportare notevole turbamento alla circolazione dei beni.

XXXVI

DELLA DENUNCIA DI NUOVA OPERA E DI DANNO TEMUTO.

211. — Queste due azioni trovavano nel codice del 1865 la loro disciplina sotto il titolo del possesso; ma la collocazione era indubbiamente impropria, poichè esse non hanno carattere meramente possessorio. Oltre che al possessore, infatti, competono al proprietario o al titolare di altro diritto reale, indipendentemente dal possesso.

Data l'impossibilità di ricondurle sotto altro titolo, ho regolato le due azioni sotto un titolo autonomo.

Salvo alcuni emendamenti di forma, rimane immutata negli articoli 357 e 358 la disciplina dettata dagli articoli 698 e 699 del vecchio codice.

SIRE,

Il codice civile del popolo italiano trova il suo compimento mentre i nostri valorosi soldati combattono una guerra aspra e dura per dare un nuovo ordine all'Europa, travagliata e sconvolta da non più tollerabili egemonie mondiali. La pubblicazione del codice costituisce un atto di fede e significa certezza di vittoria. Esso vuol essere affermazione del pensiero romano e fascista nella creazione degli istituti giuridici che dovranno costituire gli strumenti della pace giusta e della vita operosa del nostro popolo, chiamato dopo la vittoria a nuovi e più vasti compiti per la grandezza del Regno e dell'Impero d'Italia.

Addì, 30 gennaio 1941-XIX

GRANDI

LONGO LUIGI VITTORIO, *direttore* — GIOLITTI GIUSEPPE, *direttore agg.* SANTI RAFFAELE, *gerente*

Roma — Istituto Poligrafico dello Stato — G. C.